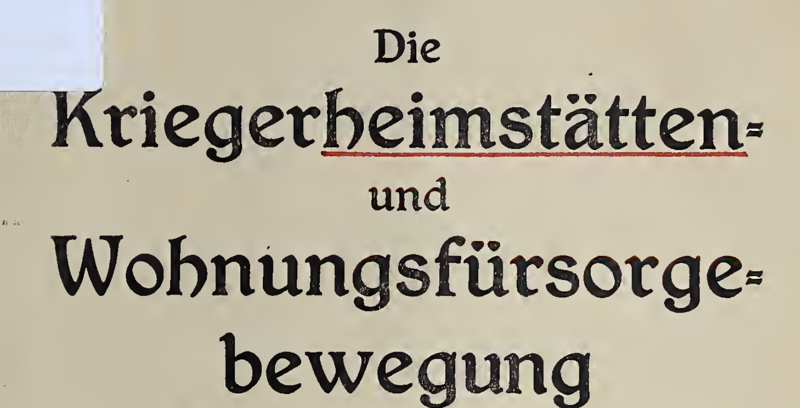




Die Kriegerheimstätten- und Wohnungsfürsorge-bewegung

Von

A. Breuer



Anzengruber-Verlag
Brüder Suschitzky
Wien - Leipzig

Die Kriegerheimstätten- und Wohnungsfürsorgebewegung

Von

A. Breuer



Anzengruber-Verlag
Brüder Suschitzky
Wien-Leipzig
1916

Buchdruckerei Carl Fromme, G. m. b. H., Wien V.

Inhalt.



Vorwort.

Inmitten des noch immer tobenden Völkerkampfes ist die Friedensidee der Kriegerheimstätten auf empfänglichen Boden gefallen. Große Volkskreise beschäftigen sich mit dieser wichtigen Frage, im gemeinsamen Streben zur Erreichung des Zieles finden sich alle zusammen und suchen die besten Mittel, um die Kriegerheimstätten aus dem Reiche des volkstümlichen Schlagwortes in jenes der Wirklichkeit zu setzen. Namentlich die Wohnungsreformer, die schon in Friedenszeiten teils durch mannigfache Ratschläge, teils durch tatsächliche Entfaltung gemeinnütziger Bautätigkeit der Wohnungsnot zu steuern suchten, sehen in der nunmehr bevorstehenden, praktisch in Angriff zu nehmenden Realisierung der Kriegerheimstättenfrage einen wesentlichen Schritt nach vorwärts zur Lösung des allgemeinen Wohnungsproblems.

Mit vielen sozialpolitischen Rückständen, die zum Teil auf das Versagen der Gesetzgebung in Friedenszeiten zurückzuführen sind, werden wir aufräumen, mit tiefgehenden gesellschaftlichen Umwälzungen, die sich als Folgeerscheinungen des Krieges ergeben, rechnen müssen. Es sind daher schon jetzt die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen, um bei Friedenseintritt die rasche und klaglose Eingliederung der zurückkehrenden Soldaten in das Getriebe des normalen Wirtschaftslebens zu ermöglichen.

Wohl bin ich mir bewußt, daß die für die Zukunft des Staates und des Volkes so wichtige Frage der Kriegerheimstätten in diesem Buche nicht erschöpfend behandelt ist; wenn aber diese Schrift dennoch dazu beitragen sollte, der praktischen Förderung der Wohnungsfürsorge- und Kriegerheimstättenbewegung zu dienen, so ist der von mir erstrebte Zweck erreicht.

Wien, im September 1916.

Der Verfasser.

A. Die Wohnungsfürsorgebewegung.

I. Die Lage des städtischen Bodenkredits.

Die Voraussetzung für die richtige Erfassung des Kriegerheimstättenproblems bildet die Kenntnis des bestehenden Wohnungswesens; es ist daher notwendig, sich vorerst mit diesem etwas eingehender zu beschäftigen. Die Lösung der Frage zur Bereitstellung preiswerter und dabei doch gesundheitlich einwandfreier Wohnungen ist schon im Frieden von großer Bedeutung für die gesamte Volkswohlfahrt geworden, durch den Krieg ist die Wohnungsfrage in ein neues entscheidendes Stadium getreten. Die gegenwärtig in bezug auf das Wohnungswesen in Betracht kommenden Fragen sind teils vorübergehender Natur, die als Folge des Krieges anzusehen sind, teils bleibender Art, die aus dem Problem des Wohnungswesens überhaupt hervorgehen. Die allgemeinen schon in Friedenszeiten zutage liegenden Mißstände in unserem Boden- und Bausystem, die absolut ungesunden Verhältnisse des Hypothekenmarktes sind durch den Krieg nur noch deutlicher geworden. Die Folgen dieser Übel zeigen sich in den völlig unzulänglichen Wohnungszuständen; denn diese entsprechen, soweit die meisten Arbeiter und sehr viele kleine Beamte in Betracht gezogen werden, weder den hygienischen noch den ethischen Anforderungen unserer Zeit. Da die berechtigte Befürchtung vorliegt, daß diese schon jetzt unhaltbar gewordenen Verhältnisse nach Beendigung des Krieges noch eine Verschärfung erfahren könnten, bilden die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte eine der ernstesten Sorgen dieser Kriegszeit.

Baugewerbe, Grundstückmarkt und nichtspekulativer

Häuserbau stehen bereits seit langem unter einer schweren Depression, die keine lokale Erscheinung ist, sondern überall besteht. Deshalb können auch die Ursachen nicht lokaler Natur sein, sie müssen vielmehr in den allgemeinen Verhältnissen ihre Begründung finden. War es schon in den dem Kriege unmittelbar vorhergehenden Friedensjahren nur mit großer Anstrengung möglich, halbwegs brauchbares Geld zu erhalten, näherten wir uns schon damals der Gefahr einer neuerlichen Steigerung der Wohnungsnot, so haben sich die Gründe für diese Gefahr durch den Krieg naturgemäß verstärkt. Die leider nur allzu bekannte schwierige Lage des Geldmarktes, die Absorbierung von Mitteln, die in früheren Jahren als Hypotheken, dann aber als Bankspekulationsgelder verwendet wurden, das durch verschiedene Mißstände geschwundene Vertrauen des Publikums zur Anlage seines Kapitals in zweiten Hypotheken, die stetig steigende Tendenz von Abgaben und Steuern für Grund- und Hausbesitz, das waren die Schwierigkeiten, die schon vor dem Kriege hemmend auf die Wohnungsherstellung gewirkt und die Versorgung mit ausreichenden preiswerten Wohngelegenheiten, die bei gleicher Unentbehrlichkeit wie Nahrung und Kleidung eine öffentliche Angelegenheit ist, verhindert haben.

II. Hypothekenanstalten und Pfandbriefmarkt.

Bei der wachsenden Gelegenheit zu günstiger Geldverwendung in anderen Werten muß das Interesse des Publikums für hypothekarische Anlagen naturgemäß abnehmen. Namentlich muß mit der heute allgemein herrschenden Abneigung gegen zweite Satzposten gerechnet werden. So zeigen denn auch die Einlagen bei den Sparkassen, die zum großen Teile für hypothekarische Zwecke verwendet werden, ein ziemlich rapides Sinken, während die Bankeinlagen in derselben Zeit ständig und stark in die Höhe gehen*). Die Pfandbriefe haben eine außerordentliche Konkurrenz durch die Überproduktion von Staats-, Landes-

*) So haben sich im Jahre 1913 die Sparkasseneinlagen um 50 Millionen vermindert, die Bankeinlagen hingegen um 114 Millionen vermehrt.

und Kommunalanleihen erhalten. Auch diese Schwierigkeit wird voraussichtlich längere Zeit nach dem Kriege fortdauern, denn es ist zu erwarten, daß demnächst der große Geldbedarf des Staates, der Gemeinden und der Industrie den Wertpapiermarkt stark beanspruchen und das Privatkapital vom Hypothekenmarkte noch mehr als bisher abziehen wird. Die Kriegsanleihen verbürgen einen Ertrag von 6 Prozent bei einer zehnjährigen Rente. Der Zinsfuß wird daher bei der Sättigung des Kapitalmarktes mit Kriegsanleihen auch für erste Hypotheken voraussichtlich wesentlich steigen, die Hypothekenbanken werden infolgedessen auch gezwungen sein, die Pfandbriefe zu einem höheren Zinsfuß auszugeben. Die gehäuften öffentlichen und industriellen Anleihen beeinflussen wesentlich den Pfandbrief und werden vermutlich die Pfandbriefausgabe nach dem Kriege noch mehr beeinträchtigen. Solange die mehr als 5prozentige Kriegsanleihe den Geldmarkt beherrscht, werden mäßig verzinsliche Pfandbriefe gar nicht oder nur mit bedeutendem Preisabschlag untergebracht werden können. Es ist daher der Gedanke, die Hypothekenfrage — von einigen lokalen Ausnahmen abgesehen — unter Umgehung des Pfandbriefmarktes zu lösen, nicht von der Hand zu weisen. Daß der Pfandbrief für die gemeinnützige Bautätigkeit vorderhand und wahrscheinlich noch lange Zeit hindurch nicht in Betracht kommen kann, geht auch aus der gelegentlich der Eröffnung der Wiener Börse erlassenen Verfügung hervor, in welcher Geschäfte mit Pfandbriefen ausdrücklich untersagt werden.

Ein weiterer Übelstand für die Entwicklung des Wohnungswesens besteht darin, daß die Hypothekenbanken sich in den Jahren der »Geldteuerung« vielfach veranlaßt sehen, ausgeliehene Gelder durch Kündigung der Hypothek zurückzuziehen, um ihre eigenen Pfandbriefe an der Börse zurückzukaufen. Ist nämlich der Rückfluß der Pfandbriefe größer als der Absatz, so können die Hypothekenbanken allerdings in ausreichender Weise nur dann zurückkaufen, wenn sie in der Lage sind, ausgeliehene Gelder durch Hypothekenkündigung zurückzuerhalten. Das ist aber nur möglich bei Tilgungs-, d. h. bei kurz-

fristig kündbaren Darlehen, die erfahrungsgemäß in Zeiten steigender Bodenpreise und fallender Zinsen von den Besitzern bevorzugt werden, bei andersbestehender Konjunktur jedoch eine schwere Gefahr bilden. Es müßte daher die nichtkündbare Amortisationshypothek an Geltungsgebiet gewinnen, welche allein der tatsächlichen Abnützung der belehnten Häuser Rechnung trägt. Der Trugschluß, daß bei städtischem Boden die Abnützung des Hauses durch Erhöhung des Bodenwertes mindestens wettgemacht werde, hat viele Opfer gefordert. Bei diesen unkündbaren Amortisationshypotheken ist natürlich eine rasche Zurücknahme der geliehenen Gelder seitens der betreffenden Finanzinstitute undurchführbar. Es könnten also auch die Pfandbriefe nicht zurückgekauft werden, was eine bedeutende Kursminderung der Pfandbriefe und daher große Kursverluste zur Folge hätte. Damit würden die Pfandbriefe an ihrem Werte als sichere und jederzeit realisierbare Vermögensanlage verlieren, ihr Absatz sich infolgedessen mindern, was wiederum zum Schaden des kreditsuchenden Grundbesitzes wäre. Gerade in kritischen Zeiten sind Hypothekengelder an sich schwer zu erhalten, weil die hiezu erforderlichen Sparkapitalien fehlen. Wenn nun in solchen Zeiten auch noch die Hypothekenbanken darangehen, Gelder zurückzuziehen, so wird hiedurch die Lage des Wohnungsmarktes noch mehr verschärft.

Es hieße aber die wirtschaftliche Aufgabe der Hypothekenbanken verkennen, stellte man die Pflicht der Bank, ihre Pfandbriefe zurückzukaufen, so hoch, daß man sie selbst mit einer Schädigung der Interessen der Schuldner vereinbar hält. Pflicht der Hypothekenbanken wäre es vielmehr, zwischen der Scylla der Pfandbriefwertverminderung und der Charybdis der plötzlichen Hypothekenkündigung den richtigen Weg zu finden und — ganz abgesehen davon, daß sie Erwerbsgesellschaften sind — in gleicher Weise das Interesse der Geldnehmer wie auch das der Geldgeber, d. h. der Pfandbriefgläubiger, wahrzunehmen. Diese und vielleicht eine noch etwas weitergehende Rücksichtnahme auf öffentliche Interessen könnte bei einer entsprechenden Reorganisation der Hypothekeninstitute verlangt und auch erreicht werden. Es ist aber unserer

Ansicht nach zu weit gegangen, wenn Prof. Dr. Erman in seinen Leitsätzen über das Hypotheken- und Grundstückwesen sagt: »Volksschädlich ist das Ziel unseres Hypothekenwesens, denn das im Boden arbeitende Kapital will auch durch die Hypothek möglichst hohe Gewinne erzielen, also möglichst hohe Bodenpreise. Diese sind aber nur durch intensive Bodennutzung zu erzielen, und doch ist der Kraft und der Zukunft des Volkes nur durch möglichst weiträumige Siedelung gedient.«

III. Baukredit und Bauspekulation.

Ein wichtiger Grund für die Baukrise liegt auch in dem völlig irregulären Funktionieren des Baukredits. Vom Jahre 1911 angefangen ist die Höhe der erteilten Baukredite und die Summe deren Konvertierungen um mehr als die Hälfte gefallen. Vermittlungsprovisionen bis zu 20 Prozent bei einer Verzinsung von 5 bis 7 Prozent bildeten keine Seltenheit. Ob dieser unhaltbare Zustand motiviert ist, will ich hier nicht untersuchen und auch auf die zur Genüge bekannten Gründe, die zu diesen Mißständen geführt haben, nicht näher eingehen. Eines steht fest, daß die völlig versagende Organisation des für Bauzwecke bestimmten Geldmarktes in erster Linie für die krisenhaften Erscheinungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens verantwortlich zu machen ist.

Bei der Aufzählung der in Betracht kommenden Übelstände darf selbstverständlich das Bauspekulantentum nicht übersehen werden. Solange, zumal in den großen Städten, die gewerbliche Tätigkeit des Bauunternehmers zum überwiegenden Teile mittellosen und ganz unzuverlässigen, vielfach verschuldeten Personen, die nichts zu verlieren haben, vorbehalten ist, solange zahlreiche private und gesellschaftliche Grundspekulanten wahl- und skrupellos Baustellen an solche Unternehmer verkaufen, weil sie nur ihnen die geforderten Preise berechnen dürfen, solange solche Unternehmer nicht gerade billige Baugelder und sonstigen teuren hypothekarischen Kredit erhalten, solange sich Bauhandwerker und Lieferanten finden, die ihnen gegen entsprechende Risikoprämien schlechte Arbeit und minder-

wertiges Material liefern, wird an eine Gesundung der Verhältnisse nicht zu denken sein.

Ein tiefergehender Unterschied zwischen der Tätigkeit des soliden Hausbesitzes, der Baugenossenschaften und jener der Gemeinden, soweit es sich um Erstellung von Kleinwohnungen handelt, darf wohl nicht gemacht werden. Sicherlich ist aber eine strenge Differenzierung zwischen dem Spekulationsbau, der sich im allgemeinen nicht mit Kleinwohnungs-, sondern eben nur mit spekulativen Bauten befaßt, und der normalen, beziehungsweise gemeinnützigen Wohnungsbeschaffung gerechtfertigt. Niemand wird es dem nichtspekulativen Hausbesitz versagen können, daß er auf eine entsprechende Verzinsung seines Kapitals und eine angemessene Entschädigung für die Verwaltung dieses Kapitals sieht; der spekulative Hausbesitz geht aber bekanntlich weit über diese Grenzen hinaus und benützt eine Reihe vollständig außerhalb seiner eigentlichen Sphäre liegende Umstände zu ungerechtfertigter Nutznießung. Die zwischen normalem Hausbesitz und gemeinnütziger Bautätigkeit dennoch bestehenden Gegensätze, die nicht unüberbrückbar erscheinen, können um so leichter beseitigt werden, als die Hauptaufgabe für die Wohnungsproduktion nach wie vor der privaten Bautätigkeit vorbehalten bleiben wird. Die Statistik lehrt, daß die Leistungen der Baugenossenschaften gegenüber jenen des privaten Unternehmertums kaum in Betracht kommen, denn nicht ganz $^{1}/_{10}$ Prozent des vorhandenen Wohnungsvorrates wurde bisher durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen hergestellt. Wenn auch anzunehmen ist — das Prophezeien über eine künftige wirtschaftliche Entwicklung ist immer eine mißliche Sache — daß dieser Prozentsatz in Hinkunft steigen wird, so sind dennoch keinerlei Befürchtungen für die private Bautätigkeit zu hegen, selbst dann nicht, wenn bevorzugte Kreditbeschaffungsbedingungen und andere Begünstigungen für die gemeinnützige Bautätigkeit gegeben sind. Die Befürchtung, daß hiedurch der privaten Wohnungserstellung empfindlicher Schaden erwüchse, kann nur hegen, wer nicht weiß oder nicht zu übersehen vermag, »daß mit der Zunahme des gesamten Wohlstandes eines Volkes eben auch die Leistungsfähigkeit seiner Glieder steigt, daß

damit die Nachfrage nach Wohnungen trotz zahlreicher Heimstätten, ja gerade infolge der durch sie bedingten Zunahme der Bevölkerung ungeschwächt erhalten bleibt«.

Die Betonung des Standpunktes, daß in dem Wirkungskreis des soliden Hausbesitzes und in jenem der Baugenossenschaften im Grunde genommen keine Widersprüche gesucht werden sollten, halte ich deswegen für notwendig, weil erfahrungsgemäß eine Sache viel leichter zu einem gedeihlichen Ende geführt werden kann, wenn Reibungsflächen und dadurch ungerechtfertigte Widerstände von vornherein vermieden werden. Im Brennpunkte aller die Öffentlichkeit beherrschenden Erörterungen steht die Wohnungsfrage, die nach dem Kriege berufen ist, auch als Mittel der sozialen Versöhnung zu dienen. Man verlangt daher mit Recht eine Verbesserung der gegenwärtigen Verhältnisse und begreift vollständig den Ruf nach Befreiung der minderbemittelten Bevölkerung von der Unzulänglichkeit der heutigen Wohnungen. Stellt doch ein gesundes Wohnungswesen eine der wichtigsten Seiten unseres sozialen Lebens dar, gehört es doch zu den ökonomischen Voraussetzungen, welche die Grundlage jeder Kultur bilden. Zur Lösung des Problems ist die Erkenntnis von dem wirtschaftlichen Zusammenhange aller Faktoren der Wohnungsproduktion notwendig, eine Erkenntnis, die unbedingt beobachtet werden muß, wenn Hausbesitz und Baugenossenschaft an den allgemeinen Aufgaben der praktischen Wohnungspolitik einträchtig mitarbeiten sollen.

IV. Städtische Aufgaben der Wohnungsfürsorge.

Die Förderung des Wohnungswesens steht heute derart im Vordergrunde des öffentlichen Interesses, daß man sich ernsthaft die Frage vorlegen muß, ob und in welchem Umfange die gesetzgebenden Körperschaften sich mit dem Wohnungswesen zurzeit zu beschäftigen haben. Sicherlich besteht gerade jetzt ein erhöhtes staatliches Interesse, dem Wohnungswesen ungeteilte Aufmerksamkeit zuzuwenden, denn die Wohnungsfrage ist eine Existenzfrage des Staates, der die Pflicht hat, der Wohnungsnot abzuhelfen. Die neu-

zeitlichen Aufgaben der Wohnungsproduktion können nur auf dem Gebiete eines gesunden und geregelten Siedlungs-, Hypotheken- und Steuerwesens erfüllt werden. Namentlich die hypothekarische Belastung, selbst eine verhältnismäßig hohe hypothekarische Belastung, bildet einen unentbehrlichen Faktor im Bauwesen. Zur Aufbringung der Summen, um die es sich bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen handelt, gehört die Mitwirkung weitverzweigter Kräfte der Volkswirtschaft, wie sie durch das Hypothekenwesen vermittelt wird, dazu gehört aber auch das energische Eingreifen der öffentlich-rechtlichen Korporationen. Überall, wo die Wohnungsfrage zur Behandlung gelangt, ist der Schrei nach der Staats- und Stadtgewalt zu vernehmen, diese Frage, die nicht nur an das soziale Leben rührt, sondern auch für die Erhaltung der Volksgesundheit und darum auch für unsere ganze Zukunft von so großer Bedeutung ist. Sind hier die Kommunen allein verpflichtet für die Heilung der Schäden zu sorgen? Ist hier der Staat nicht in gleicher Weise beteiligt? Muß er nicht wenigstens dafür sorgen, daß den Städten die Arbeit erleichtert werde? Notgedrungen ergibt sich die Forderung nach einer gründlichen gesetzgeberischen Behandlung der Wohnungsfrage für die minderbemittelten Volksschichten, zu der zweifellos auch die Überleitung des Hypothekarkredits in die Zeiten nach dem Kriege und seine Neuorganisation auf Basis der modernen nationalökonomischen Verhältnisse gehört. Daß zur Mitwirkung an der Lösung des für die Allgemeinheit so wichtigen sozialen Problems der Kreditfrage auch die Gemeinden berufen sind, darf als allgemein bekannt vorausgesetzt werden.

In den Städten muß vor allem die Sorge für die Kleinwohnungen an die erste Stelle treten. Sie können ohne besondere Schwierigkeiten Selbsthilfebestrebungen auf diesem Gebiete unterstützend und organisierend zur Seite stehen. Um nur einige Beispiele aus der einschlägigen Tätigkeit reichsdeutscher Städte anzuführen, sei bemerkt, daß einige Kommunen hier mit Mitteln verschiedener Art vorgegangen sind und mittelbar oder unmittelbar an der Hebung des Realkredits, namentlich für zweitstellige Hypotheken mitgearbeitet haben. So hat eine Großgemeinde ein

Vermittlungsamt für zweite Hypotheken ins Leben gerufen und damit eine neue Form städtischer Hypothekenhilfe geschaffen. Andere Gemeinden übernehmen die Bürgschaft für zweite Sätze und bestimmte Hypothekenbanken gewähren unter dieser Voraussetzung die betreffenden Darlehen zu den gleichen Bedingungen, zu denen sie jeweils zur Zeit der Bewilligung Geld für erste Sätze abgegeben haben. Andere Gemeinden übernehmen die volle Gewährleistung für Darlehen auf zweite Sätze zum Zwecke des Baues von Kleinwohnungen und Kleinhäusern. Mehr als 30 deutsche Städte weisen eigene kommunale Hypothekenämter auf, in weiteren 8 sind sie in Vorbereitung. Von 33 im Jahre 1913 tätig gewesenen deutschen Kommunalhypothekenämtern sind 4537 Grundstücke mit insgesamt 157·5 Millionen Mark beliehen worden; hievon stehen 146·7 Millionen Mark zur ersten und 10·7 Millionen Mark zur zweiten Stelle. Weiters sind in dieser Hinsicht noch die von den Stadtgemeinden vergebenen und verliehenen Erbbaurechte in Berücksichtigung zu ziehen.

Zur Verhütung von zahlreichen Zusammenbrüchen beim seßhaften städtischen Hausbesitz werden im Deutschen Reiche auch Pfandbriefanstalten mit landwirtschaftlicher Verfassung vorgeschlagen. Diese Stadtschaften, welche eine Übertragung des Fridericianischen landwirtschaftlichen Systems von den Landgütern auf städtische Grundstücke darstellen, sollen es ermöglichen, den erforderlichen Hypothekenkredit zu erträglichen Zinssätzen und in einer die Schuldabbürdung fördernden Form zu erlangen. Da auch die Not der zweiten Hypothek gefahrdrohend wachsen wird, bedürfte es von vornherein eines Ausbaues solcher Anstalten für die Gewährung zweitstelliger Darlehen. In einem vor nicht langer Zeit erflossenen Erlasse hat der preußische Landwirtschaftsminister der Meinung Ausdruck gegeben, daß mit Rücksicht auf die veränderte Wirtschaftslage an einem zwingenden Bedürfnisse für die Bereitstellung von wohlfeilem zweitstelligen Hypothekarkredit nirgends gezweifelt werden kann. Angesichts solcher Verhältnisse drängt sich unwillkürlich die Frage auf, ob nicht auch bei uns den Städten im Wohnungswesen eine wichtigere Stellung als bisher wird zugewiesen werden

müssen, zumal die von mir wiedergegebene Statistik die ebenfalls bereits beträchtlichen, unter Garantie der Gemeinden vergebenen Hypotheken nicht umfaßt. Die in Betracht kommenden öffentlichen Körperschaften können selbstverständlich die Bautätigkeit sehr stark beeinflussen und gewiß dem Wohnungsmangel da, wo er besonders stark auftritt, durch Bauen in eigener Regie abhelfen. In der Hauptfrage treffen die Interessen der Stadt und des Staates zusammen und die Pflicht, der Wohnungsnot abzuhelfen, wird zur gemeinsamen Pflicht. Es ist hoch an der Zeit, daß Staat, Land und Gemeinde neue Mittel für die Beschaffung von Baugeldern zu mäßigen Zinsen finden, daß die Besteuerung auf gerechte Grundsätze zurückgeführt und dem Vermieter von Wohnungen für Unbemittelte Garantie für den Eingang der Miete gewährt werde.

B. Die Kriegerheimstättenbewegung.

V. Können landwirtschaftliche Heimstätten in nennenswertem Umfange errichtet werden?

Diese Pflicht tritt mit erhöhter Macht und mit eindringlicher Bedeutung an die kompetenten Faktoren heran, wenn es sich um die Schaffung von Kriegerheimstätten handelt, welche dem vorhandenen Bedarf entsprechen sollen und deren Errichtung naturgemäß auch ein Mittel zur Steuerung der allgemeinen Wohnungsnot darstellt. Die von der vierten österreichischen Wohnungskonferenz aufgestellten und vom Deutschösterreichischen Volkswohlfahrtstage gutgeheißenen Leitsätze*) bilden das Fundament der Beratungen und künftigen Arbeiten. Der von der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich ins Leben gerufene Reichsverband der Kriegerheimstätten**) hat die Aufgabe übernommen, das Problem in einheitlicher und praktischer Form zu lösen. Die Kriegerheimstättenbewe-

*) Siehe S. 58.
**) Satzungen des Reichsverbandes siehe S. 61.

gung ist nach diesen Leitsätzen dazu berufen, den heimkehrenden Soldaten ein gesundes Heim zu bieten, das Los der Invaliden zu bessern und sie hat gleichzeitig den wichtigen Nebenzweck, die Landflucht einzudämmen. Das Leitmotiv für die Errichtung der Kriegerheimstätten ist im Grunde genommen der Dank des Vaterlandes an seine Verteidiger: jedem Kriegsteilnehmer soll die Erwerbung eines entsprechenden Heims ermöglicht werden. Es kommen hiebei in Betracht: landwirtschaftliche Heimstätten, die als Bauernstellen, als Betriebsstellen für Gärtner, als Häuslerstellen für Landarbeiter, als Anwesen für ländliche Arbeiter in gewerblichen Betrieben errichtet werden sollen, und Wohnungsheimstätten in Form von Eigen- und Miethäusern. Mit der Herstellung der Kriegerheimstätten wird auch bezweckt, einen körperlich und geistig gesunden Volksnachwuchs zu erhalten, und die Produktion der heimischen Landwirtschaft nach Tunlichkeit zu erhöhen.

In der Verfolgung der Ziele, welche in den Wohnungsfürsorgebestrebungen für Kriegsteilnehmer gipfeln, haben sich zwei charakteristische Richtungen bemerkbar gemacht. Alle, die in der Kriegerheimstättenbewegung stehen, sind darin einig, daß die gleichzeitige Lösung der Landwirtschafts- und Wohnheimstättenfrage nur auf Grund einer Neuorganisation des Boden- und Bauwesens, durch eine umfassende Regelung der Realkreditorganisation und durch eine Umgestaltung der Miet- und Wohnverhältnisse durchgeführt werden kann. Es wird daher vielfach verlangt, daß das Kriegerheimstättengesetz nicht nur das Kapital für die Herstellung der Kriegerheimstätten bereitstelle, sondern auch neue Grundsätze für die Boden- und Siedlungsreform aufstelle und verwirkliche. Während aber ein Teil der Wohnungsreformer trotz der notorischen Schwierigkeiten, die in der erforderlichen Enteignung privaten Grundbesitzes und in der Beschaffung der enormen Geldmittel bestehen, sich vorwiegend aus bevölkerungs-, wehr-, agrar- und machtpolitischen Erwägungen mit aller Energie insbesondere für die Errichtung der landwirtschaftlichen Heimstätten einsetzen, sieht die andere Richtung in der Erbauung von Wohnheimstätten eine ohne besondere

Hemmnisse durchzuführende Maßnahme einer erweiterten Wohnungsfürsorge und hält unter den derzeit gegebenen Verhältnissen die Lösung des Problems der landwirtschaftlichen Heimstätten schon im Hinblick auf die völlige Aussichtslosigkeit für die Realisierung einer durchgreifenden Bodenreform nahezu für unmöglich.

Es entspricht den Tatsachen, daß der ursprüngliche Gedanke der Heimstättenbewegung nichts anderes beabsichtigte, als den Kriegern und ihren Familien zum Dank für die Taten von Heer und Flotte unter günstigen Bedingungen eine gesicherte Wohn- und Arbeitsstätte zu schaffen. Während diese Absicht — sofern man Wohnheimstätten in Betracht zieht — gleich bei Friedenseintritt praktisch durchgeführt werden kann, enthält die Frage der Landwirtschaftsstätten im eigentlichen Sinn des Wortes — wenigstens dermalen — zweifellos eine Reihe fast unüberbrückbarer Schwierigkeiten, die ich schon kurz angedeutet habe. Städtische Kriegersiedlungen als solche und auch in weiterem Begriffe, also in Verbindung mit einem kleinen Garten und einem Stückchen Feld, wird man in Großkommunen und in ländlichen Industriezentren errichten können, während das Problem der bäuerlichen Heimstätten derzeit gewiß noch nicht spruchreif ist.

Auch der erste Aufruf des Reichsverbandes für Kriegerheimstätten in Österreich*) vertritt augenscheinlich denselben Standpunkt. Er besagt, daß hinsichtlich der Wohnheimstätten bereits eine bestimmte Klärung gegeben sei, während die Bedingungen und Formen der landwirtschaftlichen Stätten noch ernst geprüft und erwogen werden müssen.

Auf der einen Seite ist man nach wie vor der Ansicht, daß Wohnheim- und landwirtschaftliche Stätten voneinander nicht zu trennende Begriffe sind und daher auch gemeinschaftlich behandelt werden müssen. Im weiteren Verfolg des Gedankenganges, daß Wohnheimstätten Gegenstand der städtischen Wohnungsfrage, Wirtschaftsheimstätten jene der ländlichen Heimstättenpolitik sind, wird — theoretisch gewiß nicht ohne Berechtigung — behauptet,

*) Vgl. S. 60.

daß das allgemeine Siedlungsproblem nur durch die gleichzeitige Erledigung der städtischen und ländlichen Wohnungsfrage gelöst werden kann und daß andernfalls die gesamte Heimstättenfrage ihr Ziel nicht zu erreichen vermag. Von den Anhängern dieses Prinzips wird auch die Gemeinsamkeit des Begriffes »Krieger« ins Treffen geführt. Sie sagen: vieles wird sich bei Friedenseintritt ändern; mancher, der früher landwirtschaftlich gearbeitet hat, wird dann in der Stadt infolge der geänderten Verhältnisse ein besseres Fortkommen finden, mancher, der ehedem in der Stadt industriell tätig war, wird nunmehr als Arbeiter auf dem Lande eine auskömmlichere Existenz finden. Die tatsächlich sehr unwahrscheinliche Voraussetzung, daß auch landwirtschaftliche Heimstätten in nennenswertem Umfang erstehen sollten, würde es fraglos notwendig machen, eigene Organisationen sowohl für die Wohnheim-, als auch für die landwirtschaftlichen Stätten zu errichten. In diesem Falle muß aber auch ganz gewiß eine zentrale Organisation am Platze sein, welche das ganze, in vielen Dingen gemeinschaftliche Gebiet beherrscht und, wie der erwähnte Aufruf des Reichsverbandes für Kriegerheimstätten selbst besagt, dazu berufen ist, eine nachteilige Zersplitterung der Bewegung zu verhindern.

Die großen, gewaltigen Aufgaben und Fragen der inneren Kolonisation, welche vor dem Kriege unter dem Gesichtswinkel der Entvölkerung des flachen Landes von Wichtigkeit gewesen sind, werden auch nach dem Kriege in den Vordergrund treten. Innenkolonisation kann sich nur im Rahmen einer allgemeinen, großzügigen und umfassenden Siedlungsreform halten. Die theoretische Bedeutung der Kriegerheimstättenfrage in ihrem Gesamtumfange ist gewiß sehr groß, aber praktisch genommen wird immer nur eine Minderheit der zurückkehrenden Krieger von diesen Heimstätten Gebrauch machen können. Es muß daher in erster Linie für die großen Massen vorgesorgt werden, die in Miethäusern wohnen werden müssen; man muß diese Leute vor Steigerung der Miete schützen, durch eine zweckentsprechende Wohnungsaufsicht auf eine Besserung der Wohnverhältnisse hinwirken, für Mietbeihilfe an kinderreiche Familien sorgen und durch zielstrebige

Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit einer allgemeinen Wohnungsnot vorbeugen.

Der Gedanke der landwirtschaftlichen Kleinsiedlung für Krieger ist ursprünglich mit Begeisterung aufgenommen worden. Es zeigt sich aber immer mehr und mehr, welche Schwierigkeiten da entgegenstehen, und mit dem steigenden Grad dieser Erkenntnis sinkt die Begeisterung. Solange die heutigen Besitz- und Produktionsverhältnisse Geltung haben, ist es überhaupt fraglich, ob die Landwirtschaftsstätten in der Form und in dem Wesen, wie man sie jetzt erstehen lassen will, für unsere Kriegsteilnehmer erstrebenswert sind. Die Anreger der ländlichen Kriegerheimstättenbewegung, die in ihrer ersten Begeisterung und Dankbarkeit so große Hoffnungen erweckten, scheinen sich nicht bewußt zu sein, wie wenig das Vaterland gerüstet ist, seine unendliche Schuld abzutragen. Während auf der einen Seite die unentwegte Losung lautet: »Heimstätten für Stadt und Land!«, hält sich die andere Richtung die unüberwindlichen Hindernisse teils bureaukratischer, teils menschlicher Art vor Augen, welche der Errichtung von landwirtschaftlichen Heimstätten in größerem Umfange entgegenstehen. Professor E. Högg in Dresden sagt: »Es hätte keinen Sinn, zu versuchen, die Grundbesitzer zu überreden, aus eigenem idealen Antrieb gegen ihre eigensten Interessen zu handeln und eine Boden- und Wohnungspolitik zu treiben, die auf ihre Kosten geht und der Allgemeinheit zugute kommt. So etwas tun auch andere Stände nicht gerne.«

Durch das von der Mehrzahl der Führer der Kriegerheimstättenbewegung vertretene Prinzip, mit der Errichtung dieser Heimstätten eine durchgreifende Änderung des herrschenden Boden- und Siedlungswesens zu verbinden, ist nach und nach der Gedanke, den rückkehrenden Soldaten den Dank der Heimat abzustatten, unwillkürlich in den Hintergrund getreten. Die anfangs nur langsam mitlaufenden Bestrebungen, der Landflucht zu steuern, eine neue Bevölkerungspolitik zu treiben und die Erträgnisse des heimischen Bodens zu erhöhen, beginnen nunmehr das ursprüngliche Ziel zu verrücken. Kein Vorurteilsloser kann leugnen, daß diese für unsere Zukunft so bedeutungsvollen

Fragen, die schon solange der Lösung harren, endlich einmal behandelt werden müssen. Berechtigte Zweifel treten jedoch auf, ob gerade die Kriegszeiten und die ihr unmittelbar folgenden Perioden geeignet sind, an diese so schwierigen Probleme heranzutreten. Es kann sich ja dabei vorläufig wirklich nur um tastende Versuche handeln, während die Erreichung des Endzieles zurzeit nicht abzusehen ist. Überdies besteht durch diese Verquickung mehrerer Probleme tatsächlich die Gefahr, daß der Hauptzweck der Bewegung, den heimkehrenden Soldaten menschenwürdige Wohnungen bereitzustellen, nicht erfüllt wird.

Da sich die Leitsätze mit beiden Kategorien von Heimstätten befassen, müssen bei der Besprechung derselben notgedrungen sowohl die Wohn- als auch die ländlichen Heimstätten in Betracht gezogen werden. Wiewohl ich also der Meinung bin, daß der vorläufige Abschluß der Bewegung in der Errichtung möglichst vieler Wohnheimstätten, also mehr oder weniger in einer umfassenden Erweiterung der gemeinnützigen Bautätigkeit bestehen wird, möchte ich doch zu den vorliegenden Leitsätzen, soferne sie auch zu den ländlichen Heimstätten Stellung nehmen, einige Anregungen geben.

VI. Ergänzungsvorschläge zu den Leitsätzen der vierten österreichischen Wohnungskonferenz.

Es ist beabsichtigt, ländliche Heimstätten nur an Personen zu vergeben, welche mit landwirtschaftlichen Arbeiten vertraut, für diesen Beruf geeignet sind und über die notwendigen Betriebsmittel verfügen. Wenn auch an einer anderen Stelle der Leitsätze von einem zu schaffenden staatlichen Heimstättenfonds gesprochen wird, der unter anderem dazu dienen soll, den Heimstättenbesitzern Kredithilfe zu bieten und ihnen etwaige Zuschüsse zu den Baukosten und zur Bewirtschaftung der Realität zu leisten, so scheint doch geplant zu sein, gerade die Mittellosen von der Erlangung einer Kriegerheimstätte auszuschließen. Auch die Besitzer kleiner Ersparnisse werden kaum so viel Vermögen haben, um für einen dem Ankauf von Saatgut und Vieh dienenden Betriebsfonds sowie für die

notwendige Beschaffung von Düngemitteln, Ackergeräten und landwirtschaftlichen Maschinen aufzukommen. Es würde sich daher empfehlen, klar und deutlich zum Ausdruck zu bringen, daß einerseits auch mittellose Kriegsteilnehmer eine Heimstätte erhalten können und anderseits, daß diesen, sowie auch jenen, die einige Ersparnisse ihr Eigen nennen, entsprechende Kapitalien, beziehungsweise Kredite für die praktisch durchzuführende Bewirtschaftung ihres Gutes gegeben werden. Daß hiebei sehr große Summen ins Kalkul zu ziehen sind, ergibt sich von selbst; Schätzungen, die auf diesem Gebiete von berufener Seite angestellt wurden, schwanken zwischen 1 und 2·6 Milliarden, wenn man allen vorhandenen Bedürfnissen Rechnung tragen will; berücksichtigt man bloß die städtischen Kriegerheime, so könnte das Auslangen naturgemäß mit einem weitaus geringeren Betrage, vermutlich mit einigen hundert Millionen Kronen, gefunden werden.

Was die Garantie durch den Staat betrifft, so fußen die Leitsätze im Wesen auf dem Prinzip der staatlichen Bürgschaft durch den Wohnungsfürsorgefonds für Kleinwohnungen. Da die Garantie für städtische Bauobjekte im allgemeinen als vollständig gefahrlos bezeichnet werden kann, ist bei den Wohnheimstätten gegen die Anwendung dieses Systems nichts einzuwenden. Anders liegt die Sache bei den landwirtschaftlichen Heimstätten, bei deren Bewirtschaftung zweifellos die Gefahr vorhanden ist, daß durch Mißwirtschaft eines Rentengütlers Verluste entstehen. Zur Vermeidung dieses Übelstandes wird von mehreren österreichischen und reichsdeutschen Volkswirten der richtige Vorschlag gemacht, mit amtlicher Unterstützung territorial zusammengehörige Rentengütler zu Genossenschaften von Kriegerheimstättenbesitzern zu vereinen. Durch diese Art der Vereinigung wird ohne Schwierigkeit erreicht werden, daß solche unter ständiger und strenger staatlicher Aufsicht stehende, auf Solidarhaftung der einzelnen Mitglieder beruhende Genossenschaften in ihrem eigensten Interesse mit aller Rigorosität darauf sehen werden, daß kein Genossenschafter durch Unkenntnis oder Übelwollen sie in Mitleidenschaft ziehe.

Gegen den in den Leitsätzen aufgenommenen Grundsatz, daß außer dem Staate, den Ländern, Gemeinden und sonstigen öffentlichen gemeinnützigen Körperschaften auch Grundbesitzer Kriegerheimstätten ausgeben können, sprechen schwere Bedenken. Wird auch in vielen Fällen nicht die Befürchtung vorliegen, daß der Heimstättengeber, sei er nun Großgrundbesitzer oder Großindustrieller, die Lage des Heimstättennehmers, der doch mehr oder weniger an das Haus gebunden ist und aus vielfachen, allgemein bekannten Motiven seinen Arbeitsort nur schwer verlassen kann, zu seinen Gunsten ausnützen wird, so sollte man doch aus prinzipiellen Gründen bei der auch im reichsdeutschen Gesetzentwurf enthaltenen Bestimmung bleiben, daß nur der Staat, das Land oder die Gemeinde die Ausgabe von Heimstätten an gemeinnützige Vereinigungen übertragen kann. Viele Arbeiter müssen sich die Bewegungsfreiheit, von Ort zu Ort ziehen zu können, erhalten, und insbesondere die industriellen Arbeiter sind auf Freizügigkeit angewiesen und können sich nicht an die Scholle binden. — Wie die Kriegsfürsorge überhaupt, abgesehen von privaten charitativen Bestrebungen auf diesem Gebiete, im Wesen Aufgabe des Staates ist, so fällt auch die Aufgabe und Errichtung von Kriegerheimstätten grundsätzlich in staatliches Arbeitsgebiet. Zur Durchführung der Arbeiten wird sich der Staat der hiezu geeigneten Organisationen zu bedienen haben.

Die Leitsätze fordern zur Erleichterung der Errichtung und Bewirtschaftung der Kriegerheimstätten weitgehende Steuer- und Gebührenbegünstigungen. Das Prinzip der bloßen Begünstigung scheint mir hier nicht glücklich gewählt. Es wäre meiner Meinung nach angezeigter, an dem Grundsatz der vollständigen Befreiung von allen Staats- und Landessteuern für die Dauer der Amortisationsfrist, also für rund 50 Jahre festzuhalten, wie dies auch die Gemeinde Wien als Heimstättenausgeberin verlangt. Diese befristete Steuer- und Gebührenfreiheit bedeutete eine wesentliche finanzielle Erleichterung und begegnete voraussichtlich auch vom fiskalischen Standpunkt aus keinerlei Schwierigkeiten, weil es sich ja in der Regel um Objekte handelt, die in normalen Zeiten

überhaupt nicht errichtet worden wären. Legislatorische Hindernisse für die Festlegung dieses Grundsatzes auch in Beziehung auf die Landesumlagen bestehen nicht. Es sei nur auf die vor einiger Zeit erlassene kaiserliche Verordnung über die Erbgebühren verwiesen, in der alle nichtstaatlichen Zuschläge ohne vorherige Anfrage und Zustimmung der in Betracht kommenden autonomen Behörden zusammengezogen und pauschaliert wurden. Da also schon ein Präjudiz dafür vorliegt, daß entgegen der bisherigen Gepflogenheit ein Reichsgesetz das Landesgesetz brechen kann, besteht auch kein Hindernis, daß auch in unserem Falle durch eine kaiserliche Verordnung die fünfzigjährige vollständige Steuer- und Gebührenfreiheit nicht nur für die Staats-, sondern auch für die Landesumlagen festgelegt werde. Von einer Befreiung der Gemeindesteuer wäre nur deshalb Abstand zu nehmen, weil in diesem Falle der betreffende Kriegerheimstättenbesitzer von seinen Mitbürgern erfahrungsgemäß nicht gut behandelt würde.

VII. Das kommende Kriegerheimstättengesetz.

Hinsichtlich der mannigfachen Beziehungen zwischen Staat und Kriegerheimstätten wird das einschlägige Gesetz, dessen ehester Wirksamkeitsbeginn überaus wünschenswert wäre, die nötige Aufklärung geben. Es ist anzunehmen, daß in diesem Gesetz auch Bestimmungen enthalten sind, die der bisherigen Zersplitterung auf dem Gebiete des Siedlungswesens entgegenarbeiten und alle damit zusammenhängenden Geschäfte zentral zusammenfassen. Alle behördlichen Verfügungen im Bereiche des Siedlungswesens, wie Bebauungsplanwesen, Baupolizei, Erschließung und Ansiedlung, Wohnungsaufsicht und Wohnungsfürsorge, Wohnungsstatistik und Wohnungsnachweis, alle Maßnahmen auf boden- und verkehrspolitischem Gebiete, die Frage des Enteignungsrechts und der Besteuerung müssen einheitlich organisiert werden.

a) Kapitalabfindung.

Die Sätze der Kapitalabfindung für die Renten der Kriegsbeschädigten und Kriegshinterbliebenen müssen so

bemessen werden, daß die Rentenempfänger durch die Kapitalisierung nicht geschädigt werden und daß für die Witwen so vorgesorgt wird, daß die Kapitalisierung für sie nicht zum Hindernis ihrer Wiederverheiratung wird.

Der Zulassung der Kapitalisierung eines Teiles der Invaliden-, sowie der Krieger-Hinterbliebenen-Rente und Auszahlung des kapitalisierten Betrages an den Rentenempfänger stimmen die deutschen Wohnungsreformer nur unter folgenden Voraussetzungen zu:

1. wenn der Rentenempfänger mit dieser Kapitalhilfe ein Haus kauft oder baut oder für sich sichert, das ganz oder doch vorwiegend für den eigenen Gebrauch bestimmt ist,
2. wenn dadurch eine gemeinnützige Bauvereinigung veranlaßt wird, dem Rentenempfänger eine geeignete Wohnung, möglichst mit Garten, mietweise zur Verfügung zu stellen,
3. und wenn zugleich Sicherheit dafür geschaffen wird, daß der Rentenempfänger das Kapital nicht durch Verkauf oder Belastung des Grundstückes oder auf andere Weise seinem Zwecke entfremden kann, sowie daß bei einem etwaigen Aufhören des Mietverhältnisses zwischen der gemeinnützigen Bauvereinigung und dem Rentenempfänger der letztere, beziehungsweise der Staat wieder in den Besitz des Kapitals gelangt.

Diese Anregung, durch die Kapitalisierung eines Teiles — etwa eines Drittels, höchstens der Hälfte — der Invaliden- oder Hinterbliebenenrente dem Invaliden oder der Familie eines gefallenen Kriegers den Besitz oder die Nutznießung eines kleinen Hauses mit Garten zu verschaffen, wird damit begründet, daß ein solches Hausgrundstück für die wirtschaftliche und soziale Lage vieler Familien ungleich wichtiger ist als der entsprechende Rententeil. Denn ganz abgesehen von der Bedeutung, die eine gute Wohnung für die Familie besitzt, ermöglicht der zum Haus gehörige Garten auch eine gesunde und in vielen Fällen auch eine gewinnbringende Beschäftigung und damit die für die Sicherung oder Erhöhung der bisherigen Lebenshaltung vielfach erforderliche Ergänzung des Renten- und Arbeitseinkommens.

Gegen die schon von verschiedenen Seiten angeregte Kapitalisierung der Kriegsinvalidenrente ist das Bedenken geltend gemacht worden, daß das ausbezahlte Kapital in unwirtschaftlicher oder gar leichtsinniger Weise verbraucht werden könnte und der Kriegsinvalide oder die Kriegerwitwe alsdann ohne Rente und ohne Kapital dastehen und auf die Wohltätigkeit angewiesen sein würde.

Dieser an sich richtige Einwand würde gegen die hier vorgeschlagene Verwendung der kapitalisierten Rente deshalb nicht geltend gemacht werden können, weil sich die kapitalisierte Rente durch die Anlage in einem ganz oder vorwiegend dem Gebrauch des Rentenempfängers dienenden Hause unmittelbar in eine Ersparnis

von Zins oder Miete in mindestens der gleichen Höhe umsetzen würde und bei sorgfältiger Prüfung der im Einzelfall vorliegenden Verhältnisse ein Kapitalverlust bei einer derartigen Anlage — nach den besonders von den Landesversicherungsanstalten gemachten Erfahrungen, die hiebei benützt werden können — nicht zu befürchten ist. Ferner sollte, wenn das Kapital zur Sicherung oder zum Erwerb eines eigenen Hauses verwendet wird, unter allen Umständen durch Eintragungen im Grundbuche (z. B. Vormerkung des Wiederkaufsrechtes und Sicherung eines Vorkaufsrechtes für den Staat) oder durch besonders zu schaffende gesetzliche Bestimmungen (Heimstättengesetz, Festsetzung einer Verschuldungsgrenze usw.) dafür gesorgt werden, daß das ausbezahlte Rentenkapital dauernd dem Zwecke erhalten bleibt, der Familie des Rentenempfängers eine geeignete Wohnung und einen Teil des Unterhaltes zu ermöglichen und daß somit die Spekulation mit dem Grundstück und der Versuch, durch Veräußerung oder hohe Belastung des Grundstückes das darin angelegte Rentenkapital flüssig zu machen, scheitern. Zur Mitwirkung bei der Errichtung und bei der Verwaltung solcher Erwerbshäuser könnten die gemeinnützigen Bauvereinigungen mit ihren reichen Erfahrungen auf dem Gebiete des Kleinhausbaues herangezogen werden.

Nicht weniger wichtig als die Gelegenheit zum Erwerb eines eigenen Hauses — ja in vielen Fällen wichtiger — ist das Anrecht auf die dauernde Überlassung einer Wohnung zur Miete für solche Rentenempfänger, die sich an einen bestimmten Ort nicht binden wollen oder können, und in solchen Gegenden, in denen mit einer erheblichen Steigerung der Bodenpreise und deshalb mit einem großen Anreiz zur Spekulation gerechnet werden muß. Denn auf Grund der Erfahrungen, die die gemeinnützige Bautätigkeit öfter mit der spekulativen Verwertung der errichteten Bauten durch die Erwerber gemacht hat, sind in neuerer Zeit eine große Anzahl von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gartenstädten, besonders solchen, die sich in der Nähe größerer Städte befinden, dazu gelangt, grundsätzlich ihre Wohnungen, auch die in Einfamilienhäusern, nur in Miete abzugeben. Besonders die in den Städten wohnenden Invaliden und Kriegerwitwen haben deshalb ein dringendes Interesse daran, daß bei Bestimmungen über Kapitalisierung der Rente nicht allein der Erwerb eigener Häuser, sondern auch die Errichtung geeigneter Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen berücksichtigt wird. In diesen Fällen würde also der nicht ohnedies von der betreffenden gemeinnützigen Bauvereinigung auf erste Hypothek zu beschaffende Teil der Baukosten durch das Rentenkapital gedeckt werden.

Um aber dem Rentenempfänger auf alle Fälle die ihm durch das Rentenkapital zugedachte Wohltat zu sichern, müßten Bestimmungen und Vorkehrungen getroffen werden, daß bei einem etwaigen Aufhören des Mietverhältnisses zwischen Bauvereinigung und Rentenempfänger letzterer wieder in den Besitz des Rentenkapitals gelangt, beziehungsweise das Rentenkapital an das Reich zurückgezahlt wird,

um dem Rentenempfänger im Bedarfsfalle erneut zur Verfügung gestellt zu werden. Diese letztere Bestimmung soll dem Einwand begegnen, daß der Rentenempfänger, um in den freien Besitz des Kapitals zu kommen, nur eine solche Mietwohnung zu kündigen brauche. Für diesen Fall hätte der Staat die Rückzahlung an die eigene Adresse auszubedingen.

b) Geldbeschaffung.

Es mangelt hier an Raum, die ganze finanzielle Seite des Kriegerheimstättenproblems zu erörtern, doch kann eines als feststehend betrachtet werden, daß im großen ganzen die Mittel für die Hypotheken von den Sparkassen und den Trägern der sozialen Versicherung geholt werden müssen, nötigenfalls auf Grund einzuführender gesetzlicher Verpflichtungen. Was die Beteiligung der Sparkassen betrifft, so wurde bereits hervorgehoben, daß in den letzten Jahren ein großer Teil der Sparkapitalien, der sonst dem Hypothekenmarkte zugeführt wurde, den Bankinstituten für Industrie- und andere Zwecke zur Verfügung gestellt wird. Die Gründung der Sparkassen war einer der ersten Schritte zur Durchführung des Gedankens der wechselseitigen Hilfe. Sie sollen in Zeiten geringer wirtschaftlicher Entwicklung denen, die über flüssige Mittel verfügen, Gelegenheit zu sicherer Anlage bieten und den Geldbedürftigen Kapitalien zu erträglichen Bedingungen bereitstellen. Was sich bei dieser Vermittlung als Gewinn ergibt, soll gemeinnützigen Zwecken dienen. Diese Bestimmung, die in Österreich für alle Sparkassen bindend ist, soll offenbar nach der Absicht des Gesetzgebers verhüten, daß sich unter dem Vorwande der Gemeinnützigkeit rein auf Gelderwerb gerichtete Strömungen geltend machen. Leider ist es allmählich doch geschehen, und bei einer Reihe von Sparkassen trat der Gedanke der Gemeinnützigkeit ganz in den Hintergrund. In gleicher Weise haben die nicht auf Gewinn aufgebauten Wohlfahrtsinstitute, wie die berufsgenossenschaftlichen und anderen sozialen Versicherungsanstalten die moralische Pflicht, nicht in dieselbe Plusmachertaktik zu verfallen, wie andere lediglich auf Gewinn ausgehende Anstalten, sondern ihr Augenmerk mehr auf die Linderung der Not der armen und minderbemittelten Bevölkerungsschichten

zu lenken. Es ist nicht anzunehmen, daß die im weiteren Sinne ebenfalls gemeinnützigen Anstalten sich ihrer sozialpolitischen Aufgaben in bezug auf die Kriegerheimstättenbewegung werden entziehen können, um so weniger, weil doch diese Körperschaften ein großes Interesse daran haben, vorbeugend auf den Gesundheitszustand des Volkes einzuwirken und durch die Ermöglichung der Herstellung gesunder Wohnungen nur ihren eigenen Vorteil wahren.

Das schon seit Jahren so überaus traurige Kapitel Wohnungsnot droht durch die nach dem Kriege mit Bestimmtheit zu erwartende Verteuerung des Geldes noch trostloser zu werden. Um diesem Übel nach Kräften zu steuern, müssen rechtzeitig alle möglichen Kreditquellen eröffnet werden. Als solche kommen sicherlich auch die Krankenkassen in Betracht, die bisher der gemeinnützigen Bautätigkeit verhältnismäßig viel zu wenig Kapitalien zur Verfügung gestellt haben. Würden diese Anstalten für Wohnungsfürsorge-, beziehungsweise Kriegerheimstättenzwecke in erhöhtem Maße wirken, so entsprächen sie nicht nur ihrer Hauptaufgabe, für die Gesundheit ihrer Mitglieder zu sorgen, sondern sie erfüllten dadurch nur unter gleichzeitiger Wahrung des eigenen Interesses ihre Pflicht, denn diese Kapitalien würden zugunsten jenes Personenkreises Verwendung finden, von denen sie stammen.

»Die Krankenkassen sollen die hypothekarischen Mittel nicht lediglich vom privatwirtschaftlichen Gesichtspunkte aus anlegen, sondern sich dabei bewußt sein, daß sie durch Zuführung dieser Mittel an Personen und Körperschaften, welche die hinreichende Gewähr dafür bieten und sich auch entsprechenden Bedingungen unterwerfen, großen Einfluß auf die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse erlangen können und dadurch die Interessen ihrer Versicherten auf einem außerordentlich wichtigen Gebiete wahrzunehmen berufen sind. Um die für besondere Zwecke der Krankenkassen notwendigen Mittel flüssig zu erhalten, muß eine gewisse Grenze eingehalten werden und sie sollen daher nur ein Drittel der Rücklagen für hypothekarische Darlehen verwenden. Die Tatsache, daß die einzelnen Krankenkassen oft nur in bescheidenen Grenzen über Mittel verfügen, würde es notwendig machen, diese kleinen Beträge in ein Sammelbecken zu leiten, um sie von dort aus ihrer Bestimmung zuzuführen.«

Das offizielle Organ des Hauptverbandes deutscher Krankenkassen bemerkt ausdrücklich, daß durch Beteiligung der zahlreichen mittleren und kleineren Kassen für den

Kleinwohnungsbau in Form von Sammelhypotheken erhebliche Beträge bereitgestellt werden könnten und daß es im öffentlichen Interesse dringend geboten sei, recht bald auf diesem Gebiete tätig zu werden. Wenn die Versicherungsträger aus allen Zweigen der Sozialversicherung — so legt diese führende Zeitung weiter dar — sich an solchen Sammelhypotheken beteiligen und wenn eine Organisation geschaffen wird, welche die Aufsicht über die zweckmäßige Ausleihung der Gelder übernimmt, so ließen sich alle rechtlichen Bedenken gegen diese Form der Anlegung des Vermögens der Versicherungsträger wegräumen.

c) Ausbau des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds für Kleinwohnungen.

Gerade in den letzten Jahren ist von verschiedenen Körperschaften und von hervorragenden Fachleuten der Ausbau des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds*), jener segensreich wirkenden Institution, die beispielgebend in Österreich gegründet und von anderen Staaten übernommen wurde, mit allem Nachdruck verlangt worden. Für die Kriegerheimstätten kann mit Recht gefordert werden, daß alle großen Kapitalsammelstellen, sei es auf unmittelbarem, sei es auf mittelbarem Wege, einen kleinen Teil der ihnen zur Verfügung stehenden Gelder für diese Zwecke bereitstellen, damit Kapitalien vorhanden sind, für deren Tilgung und Verzinsung der Fonds Bürgschaft leisten kann. Bei dieser Anlage der Sparkraft des österreichischen Volkes könnten für Kriegerheimstätten und für die allgemeine Wohnungsfürsorge Summen aufgebracht werden, die vollständig genügen. Nimmt man in diesem Belange nur einen

---

*) Das am 9. Februar 1912 publizierte Statut des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds für Kleinwohnungen führt diesem Fonds zu:

für die Jahre 1916 bis inkl. 1918	je	K	2,500.000·—
« « « 1919 « 1920	«	K	3,500.000·—
und für das Jahr 1921	«	K	4,000.000·—

Von diesen Jahresdotationen dürfen zur unmittelbaren Darlehensgewährung höchstens 20 Prozent verwendet werden, während die restlichen vier Fünftel zur Übernahme der Bürgschaft für ein Darlehen und dessen Verzinsung bestimmt sind.

geringen Teil der Jahresanlagen*) der Hypothekenbanken, der Spar- und Krankenkassen, sowie der sozialen und privaten Versicherungszweige zur Grundlage, so ergibt das allein jährlich einen für die geplanten gemeinnützigen Zwecke mehr als ausreichenden Betrag.

Es ist bisher noch nichts Genaues darüber in die Öffentlichkeit gedrungen, was das Kriegerheimstättengesetz in bezug auf die finanzielle Seite der Frage enthalten wird. Eines muß jedoch heute schon nachdrücklich verlangt werden: eine feste finanzielle Basis zu schaffen und sich nicht etwa mit einer Staatsgarantie bis zu 90 Prozent der vom Heimstättenausgeber (Staat, Gemeinde, gemeinnützige Organisation oder Fonds) als notwendig und zweckmäßig anerkannten Herstellungskosten zu begnügen. Das wäre nur ein kleiner Schritt, bedeutete aber keineswegs eine fortschreitende Lösung dieses wichtigen sozialen Problems.

Was die Versorgung der Kriegsinvaliden und Kriegshinterbliebenen (also nicht Kriegsteilnehmer im allgemeinen) mit Wohnungen betrifft, so kann gewiß mit Recht gefordert werden, daß — sofern andere Maßnahmen hiefür nicht vorsorgen — der staatliche Wohnungsfürsorgefonds für Kleinwohnungen die erforderlichen Hypothekardarlehen zur Gänze zur Verfügung stellt.

Die engen Beziehungen, in der diese Frage zur Erhaltung der Volkskraft steht, lassen mit Bestimmtheit erwarten, daß ein energisches Vorgehen der zuständigen Stellen weit weniger Widerstand begegnen wird als früher. Der Krieg hat die Bedeutung eines gesunden und sittlich einwandfreien Wohnungswesens mit solcher Macht in den Vordergrund gerückt, daß die Sorge um ein solches Wohnungswesen eine der allerwichtigsten Staatsangelegenheiten geworden ist. Gerade der Krieg hat den Zusammenhang

*) Statistische Schätzungen beziffern die Jahreseinnahmen der territorialen und berufsgenossenschaftlichen Anstalten

	mit rund	K	60,000.000·—
der Lebensversicherungsanstalten . . .	« «	K	850,000.000·—
der übrigen Versicherungsanstalten . .	« «	K	290,000,000·—
der Sparkassen	« «	K	350,000.000·—
Zusammen . . .		K	1.550,000.000·—

des Wohnwesens mit Wehrhaftigkeit und Kinderreichtum unwiderleglich gezeigt. Mit Recht sagt daher der Motivenbericht zum Entwurf des reichsdeutschen Wohnungsgesetzes, daß es unmöglich angehe, die Krieger, die im Felde den Feinden ihre Brust angeboten haben, wieder in das System des Massenpferchs einzuzwängen und in die engräumigen Wohnungen der Hof- und Hintergebäude einzusperren, die der Tod eines gesunden Familienlebens, kinderreicher Ehen und der Wehrhaftigkeit sind. Der bisherige Arbeiterschutz, der sich für die Wehrkraft des Volkes so gut bewährt hat, muß zu einem großzügigen Volksschutz im Wohnungswesen ausgebaut werden.

Daß sich meine Ansichten über den Ausbau des Wohnungsfürsorgefonds mit jenen der Berichterstatter für das Wohnungsfürsorgegesetz decken, geht aus dem Berichte des Teuerungsausschusses über die staatlichen Zuwendungen für die Wohnungsfürsorge hervor, in dem es ausdrücklich heißt, daß die Dotationen zumal für die Anfangsperiode zu gering sind und keineswegs ausreichen werden. Nach dem Inkrafttreten des Gesetzes — fährt der erwähnte Bericht fort — hat es sich tatsächlich erwiesen, daß mit diesen Dotationen der Bedarf bei weitem nicht befriedigt werden kann*). Auch im Deutschen Reiche wird bezüglich des Wohnungsfürsorgefonds derselbe Standpunkt vertreten. Dies geht aus einer Eingabe des Deutschen Vereines für Wohnungsreform, an dessen Spitze bekanntlich die hervorragendsten Wohnungsreformer stehen, an den Reichstag hervor. Es heißt in dieser Eingabe:

»An den hohen Reichstag richtet der unterzeichnete Verein die Bitte, die gesunde Ansiedlung von Kriegsinvaliden und von Hinterbliebenen gefallener Krieger in geeigneten Kleinwohnungen zu fördern: durch eine erhebliche Verstärkung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds und durch die Hergabe von Baudarlehen aus diesem Fonds, über seine gegenwärtige enge Zweckbestimmung nur für Arbeiter und Angestellte des Deutschen Reiches hinaus, allgemein zur Herstellung von Wohnungen für den oben umschriebenen Personenkreis.« Aus der Begründung hebe ich folgende Sätze hervor: »Nach den ‚Bedingungen für die Gewährung von Baudarlehen aus dem Wohnungs-

*) Vgl. meine Abhandlung: »Realkredit und Wohnungsfürsorge.« Ein Beitrag zur Lösung des Realkreditproblems. (Wien-Leipzig 1915, Anzengruber-Verlag.)

fürsorgefonds' ist die Aufgabe dieses Fonds die ‚Förderung der Herstellung geeigneter Kleinwohnungen für Arbeiter, Handwerker und gering besoldete Beamte in den Betrieben und Verwaltungen des Reiches, sowie in den Betrieben der Militärverwaltung'. Der Fonds ist also auf Unterstützung der Wohnungsfürsorgebestrebungen für die Arbeiter und Angestellten des Reiches beschränkt. Es ist schon oft und mit guten Gründen verlangt worden, diese Beschränkung fallen und die Wohltaten des Fonds auch weiteren Kreisen zugute kommen zu lassen. Nunmehr sollte wenigstens gegenüber den Kriegsinvaliden und gegenüber den Hinterbliebenen gefallener Krieger diese Ausdehnung vorgenommen werden, zumal man fragen kann, ob nicht ohnehin die Kriegsinvaliden als ‚im Betriebe der Militärverwaltung' verunglückt aufzufassen sind. Auf alle Fälle muß der Fonds aber erheblich verstärkt werden, um den neuen Ansprüchen zu genügen. Auch auf die Schaffung von Einrichtungen, die die Wohnung ergänzen (Kindergärten und Kinderhorte für die Kinder der ihrer Berufsarbeit nachgehenden Kriegerwitwen usw.), sollte die Beleihung des Wohnungsfürsorgefonds ausgedehnt werden.«

d) Staatlicher Zinsenzuschuß.

Es liegt bereits eine Fülle von Vorschlägen für die im Gegenstand notwendige Kreditbeschaffung vor; in dieser Fülle vermisse ich den meiner Meinung nach beachtenswerten, von mir bereits seit längerer Zeit der Öffentlichkeit übergebenen Vorschlag einer staatlichen Zinsenergänzung. Dieser Zuschuß, dessen Dauer bis zu einem allfälligen, bedauerlicherweise jedoch keineswegs vorauszusehenden Sinken des Zinsfußes beschränkt werden könnte, bestünde darin, daß der Staat jenem Institut, welches zweite Hypotheken z. B. zu 4 Prozent gegeben hat, das vierte Prozent zuschießt und es diesem Institute dadurch ermöglicht, sich von dem Schuldner der zweiten Hypothek mit 3 Prozent zu begnügen.

e) Die Realkreditkommission*).

Es wird sich als notwendig herausstellen, die mannigfachen, bereits vorliegenden Anträge für die Kapitalbeschaffung gewissermaßen zu zentralisieren und mit der

*) Vgl. mein Referat »Die Errichtung einer staatlichen Realkreditkommission« in den »Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich« Nr. 43/44, April 1916, sowie meine einschlägigen Vorschläge in der Zeitschrift »Die Wohnungsfürsorge« Nr. 11/12, Jahrgang 1915.

einheitlichen Zusammenfassung dieser Vorschläge eine mit öffentlich-rechtlichem Charakter versehene Stelle zu betrauen. Und diese Zentralstelle ist meiner unmaßgeblichen Meinung nach bereits gefunden. Anläßlich der Kriegstagung der österreichischen Baugenossenschaften, sowie der vierten österreichischen Wohnungskonferenz wurde von mir die Errichtung der Realkreditkommission*) angeregt, deren wesentliche Aufgabe unter anderem in der Beratung jener Maßnahmen besteht, die geeignet sind, die Kreditbeschaffung für den Kleinwohnungsbau**) zu erleichtern und die Mittel des Hypothekenmarktes für diesen Zweck heranzuziehen. Es kann wohl keinen besonderen Schwierig-

---

*) Resolution der Wohnungskonferenz.

Die vierte österreichische Wohnungskonferenz stimmt der gelegentlich der Kriegstagung der gemeinnützigen Baugenossenschaften vom 18. Oktober 1915 angeregten Schaffung einer unter staatlicher Aufsicht stehenden Realkreditkommission zu.

Diese Kommission wäre aus Vertretern der Regierung, aus Vertretern der österreichischen Institute des Realkredits und der Verbände dieser Institute, endlich aus Vertretern der insbesondere an der Bereitstellung des Hypothekarkredits interessierten öffentlich-rechtlichen und privaten Körperschaften zusammenzusetzen.

Die wesentlichen Aufgaben der Realkreditkommission wären die folgenden:

1. Beratung jener Maßnahmen, die geeignet sind, die Kreditbeschaffung für den Kleinwohnungsbau zu erleichtern und die Mittel des Hypothekenmarktes für diesen Zweck heranzuziehen; Erstattung von Gutachten zu diesen Fragen über Anregung der Regierung, sowie aus eigener Initiative.

2. Anbahnung von Organisationen der Institute des österreichischen Realkredits zur Erleichterung der Kreditbeschaffung.

3. Versorgung der gemeinnützigen Bautätigkeit mit den für ihre Zwecke erforderlichen Darleben (Baukredit und Hypotheken) aus den verfügbaren Kreditquellen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

Der Kommission wäre die Errichtung einer ihr angeschlossenen und nicht auf Gewinn berechneten Geschäftsstelle zu empfehlen, welche der gemeinnützigen Bautätigkeit die erforderlichen Darlehen zu vermitteln, zu diesem Zwecke regelmäßige Beziehungen zwischen den gemeinnützigen Bauvereinigungen und den Instituten des Realkredits herzustellen, im Bedarfsfalle die Verhandlungen mit den Finanzinstituten zu führen und auch die mit der Durchführung der Belehnung verbundenen Geschäfte zu besorgen hätte.

**) Statut der Realkreditkommission siehe S. 63.

keiten unterliegen, den Wirkungskreis dieser Kommission durch die Einbeziehung der Kriegerheimstättenagenden zu erweitern. Dieser erweiterte Wirkungskreis der Realkreditkommission ist auch im Wesen der Sache begründet, weil das Kriegerheimstättenproblem in innigem Konnex mit der allgemeinen Wohnungsfürsorge steht.

Daß mit meinem Vorschlage für die Gründung der Realkreditkommission nur in gewissem Sinne wohnungspolitisches Neuland betreten wird, geht aus Nr. 963 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Abgeordnetenhauses aus dem Jahre 1911 hervor, in denen es wörtlich heißt: »Die Regierung ist nicht geneigt, auf den Vorschlag einzugehen, daß der Wohnungsfürsorgefonds die Ermächtigung erhalte, Fondsobligationen auszugeben. Sie ist aber geneigt, mit Großbanken sich ins Einverständnis zu setzen, um in denjenigen Fällen, wo die Kredithilfe des Fonds zugesichert ist, auch die Geldbeschaffung zu niedrigerem Zinsfuß der Partei sicherstellen zu können. Die diesbezüglichen Verhandlungen sind im Zuge und es ist zu hoffen, daß sie in Bälde zum Abschluß gelangen.« Weiters ist in demselben Protokolle seitens der antragstellenden Abgeordneten der Gedanke ausgesprochen, daß es von entschiedenem Vorteil wäre, wenn eine kapitalskräftige Anstalt in der Lage wäre, unter entsprechenden Kautelen Transaktionen vorzunehmen, die sonst nur zu spekulativen Zwecken und unter Ausnützung der kapitalistischen Überlegenheit von Unternehmern durchgeführt werden. Man sieht also, daß schon im Jahre 1911 allerdings nur embryonale Ansätze vorhanden waren, ein unter staatlicher Aufsicht stehendes Bindeglied zwischen der geldsuchenden gemeinnützigen Bautätigkeit und gemeinnützigen Geldgebern zu konstruieren. Leider ist es nur bei Versuchen geblieben, zu der notwendigen, schneidigen und einschneidenden Reorganisation ist es bedauerlicherweise nicht gekommen.

f) Die gemeinnützige Wohnungsfürsorge-Kreditanstalt.

Wiewohl sich viele maßgebende Stellen und Körperschaften, zuletzt die vierte österreichische Wohnungskon-

ferenz, für die Wichtigkeit des Bestandes der Realkredit-kommission ausgesprochen haben, und auch seitens der Regierung die offizielle Erklärung vorliegt, daß sie dieser neuen Finanzorganisation die gebotene Aufmerksamkeit zuwende, so lassen doch einige Umstände befürchten, daß die Realkreditkommission nicht allzubald ins Leben treten wird. Vor allem muß und soll sie unter staatliche Aufsicht gestellt werden. So wichtig diese Bestimmung ist, so richtig ist auch die Tatsache, daß der Staat in solchen Dingen zu langsam arbeitet; es besteht daher die Gefahr, daß die praktische Tätigkeit der Kommission durch die langwierige Überwindung der Kompetenzschwierigkeiten hinausgeschoben wird. Da sich weiters an der Realkredit-kommission in größerem finanziellen Maßstabe nur jene Geldinstitute beteiligen werden, die das Hypothekengeschäft überhaupt zum Zwecke haben oder hauptsächlich betreiben, könnte möglicherweise der Fall eintreten, daß die Real-kreditkommission wohl über genügende Mittel für Hypothekendarlehen bis zur Mündelsicherheitsgrenze verfügen wird, ohne daß hiedurch der Darlehensnot für die durch den staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu verbürgenden Hypotheken gesteuert würde.

Es hat sich daher die Notwendigkeit herausgestellt, eine Organisation zu schaffen, deren Aufgabe es ist, die für die gemeinnützige Wohnungsfürsorge erforderlichen Mittel für Hypotheken über die Mündelsicherheitsgrenze gegen Übernahme der staatlichen Bürgschaft und für die Gewährung von billigen Baukrediten, die bisher nur äußerst kostspielig beschafft werden konnten, zu beschaffen.

Diese Organisation muß natürlich auf breitester Basis stehen, damit jedermann Gelegenheit finde, sich an ihr zu beteiligen. Sie darf, um ihrem Zweck dienen zu können, nicht auf Gewinn aufgebaut sein, sondern muß gemeinnützigen Charakter haben. Es könnte ja — abgesehen von dieser Organisation — auch der Staat Hilfe bringen, indem er z. B. den Wohnungsfürsorgefonds unter gleichzeitiger Erhöhung der Dotierung ermächtigt, die erforderlichen Hypothekardarlehen zu erteilen. Der Staat könnte auch sehr leicht im Rahmen der Postsparkasse eine eigene Ab-

teilung schaffen, die Einlagen für die gemeinnützige Wohnungsfürsorge entgegennimmt. Diese neue Einrichtung verursachte fast keine Kosten, denn der erforderliche Organisationsapparat ist durch die zahlreichen Postämter bereits vorhanden. Die Auslagen beschränkten sich somit nur auf den Papierverbrauch, die Druckkosten und die Gehalte von wenigen Beamten. Andere Formen der Hilfe beständen in der Gründung einer gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung u. a. m. Allerdings ist zu den letzteren Arten von Organisationen die Einlage größerer Kapitalien von Haus aus erforderlich, wozu sich aber bei dem Umstand, daß diese Institute nicht auf Gewinn aufgebaut sein dürfen, schwerlich jemand finden dürfte.

Da also bisher weder von staatlicher noch von privater kapitalkräftiger Seite Anstalten getroffen wurden, die noch vorhandene Lücke auszufüllen, blieb nur der Weg der Selbsthilfe offen. Dieser führte zur Bildung einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung im Sinne des Gesetzes vom 9. April 1873, R. G. Bl. Nr. 70; er ist gewiß nicht der idealste Weg, aber unter den gegebenen Verhältnissen der einzig mögliche. Die Gründung einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung ist dermalen auch vorteilhafter als etwa jene eines Pfandbriefinstitutes, auch dann, wenn für dieses die Staatsgarantie erreicht wird. Das Genossenschaftsgesetz schreibt allerdings vor, daß jedes Mitglied im Falle des Konkurses oder der Liquidation für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft nicht nur mit seinem Geschäftsanteile, sondern auch noch mit einem weiteren Betrage in gleicher Höhe haftet, doch kann von dieser gesetzlichen Maßnahme, die im allgemeinen nur eine Vorsichtsmaßregel ist, das Mitglied einer Genossenschaft, die ausschließlich oder doch vorwiegend nur mündelsichere Geschäfte durchführt, nicht betroffen werden. Unter solchen Umständen ist die Form des Geschäftsanteiles jener des Pfandbriefes vorzuziehen. Angesichts dieser schwierigen finanziellen Probleme, deren Lösung für die gemeinnützige Bautätigkeit die Lebensfrage bedeutet, haben die Vertreter mehrerer großer Baugenossenschaften eingehende Beratungen gepflogen, Konferenzen in Wien,

Graz, Brünn und Prag abgehalten und sodann am 14. Januar 1916 beschlossen, unter der Firma: Gemeinnützige Wohnungsfürsorge-Kreditanstalt ein Institut zu gründen, dessen Fehlen bis heute schon schwer empfunden wurde und dessen Errichtung für die Zukunft unausweichlich erscheint.

Nach dem Statute sollen der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge-Kreditanstalt als Mitglieder angehören können: die österreichischen Baugenossenschaften, die Baugewerbetreibenden, die Kronländer und Gemeinden, Finanzinstitute aller Art und sonstige Personen, die dem Institute Interesse entgegenbringen. Durch den Beitritt der Kronländer und Gemeinden Österreichs könnten diese nicht nur am leichtesten ihr oftmals bekundetes Interesse für die Wohnungsfürsorge betätigen, sondern dem Institute auch eine wesentliche Kapitalskraft verleihen. Jede einzelne Gemeinde muß an dem Zustandekommen des gedachten Institutes ein Interesse haben, denn auch sie kann dasselbe, soweit sie selbst Wohnungen schafft, direkt in Anspruch nehmen. Aber auch die anderen Gemeinden sind insoferne indirekt an dem Institute interessiert, weil sie es nur begrüßen können, wenn ihren Gemeindeangehörigen, die in den Städten und Industrieorten in Arbeit stehen, durch das Institut die Möglichkeit geboten wird, billige und gesunde Wohnungen zu erlangen.

Fast alle Gemeinden besitzen ein Barvermögen, von welchem sie nur das Erträgnis verausgaben dürfen. Diese Barvermögen sind gegenwärtig in der verschiedenartigsten Weise mit Genehmigung der Landesbehörden angelegt. Die Landesbehörden, die der Wohnungsfürsorge insbesondere nach dem Kriege nicht aus dem Wege gehen werden und ihr vielseitig schon früher großes Interesse entgegengebracht haben, werden sicher den Gemeinden die Bewilligung erteilen, bei der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge-Kreditanstalt Geschäftsanteile in einer ihren Vermögensverhältnissen entsprechenden Höhe einzuzahlen. Nehmen wir an, daß beispielsweise jede Gemeinde Österreichs, einschließlich der großen Städte, nur einen Geschäftsanteil à K 500·— einzahlt und die Länder selbst, wenn auch nicht sonderlich stark, durch

Einzahlung von solchen Anteilen sich an dem Institute beteiligen, so käme aus dem Zusammenschlusse dieser Beträge allein schon ein großes Kapital zustande, das ausschließlich den Zwecken der Wohnungsfürsorge dienen könnte.

Banken und sonstige lediglich auf Gewinn aufgebaute Finanzinstitute, die dem Hypothekargeschäfte kein besonderes Interesse entgegenbringen, werden ebenfalls beitragen, das neue Unternehmen durch Einzahlung von Geschäftsanteilen zu unterstützen. Durch die Anlage einiger hunderttausend Kronen seitens jeder einzelnen Bank in Form von Geschäftsanteilen, gegen eine Gewinnmöglichkeit von nur fünf oder auch weniger Prozenten, kann das Ergebnis der Bilanz einer Bank unmöglich empfindlich beeinflußt werden. Bedenkt man weiter, daß viele Baugewerbetreibenbe sehr leicht als Mitglieder gewonnen werden könnten und daß fast keine Baugenossenschaft dem neuen Institute ferne bleiben wird, so mag daraus ermessen werden, welchen geschäftlichen Umfang dieses Institut erreichen könnte.

Versicherungsanstalten und solche Finanzinstitute, die ihre Gelder nur pupillarsicher anlegen und daher keine Geschäftsanteile zeichnen dürfen, könnten dem neuen Institute dadurch Kapitalmittel zuführen, daß sie ihm Darlehen in jenem Rahmen erteilen, innerhalb welchem die vollständige Deckung durch die bereits eingezahlten Geschäftsanteile gegeben ist. (Die Belehnung der Geschäftsanteile von Genossenschaften gelten im Sinne der bezüglichen Gesetze als pupillarsichere Kapitalsanlage). Krankenkassen, Pensionsanstalten und Versicherungsgesellschaften haben an der Schaffung gesunder Wohnungen ein vitales Interesse, weshalb mit ihrer Teilnahme an dem Institute auch gerechnet werden kann. Sparkassen und Hypothekenanstalten könnten sich hauptsächlich aus Gründen ihrer statutarischen Bestimmungen an dem neuen Unternehmen nicht beteiligen.

Der gemeinnützige Charakter der Wohnungsfürsorge-Kreditanstalt, der durch ihre Satzungen klar zum Ausdruck gelangt, wird ihr nicht nur die Sympathie aller staatlichen und öffentlichen Körperschaften sichern,

sondern er wird sie auch veranlassen, ihre Bestrebungen zu fördern und zu unterstützen*).

VIII. Die drohende Wohnungsnot.

Betreffs der Beteiligung der Städte an der Kriegerheimstättenbewegung sei bemerkt, daß sie die Kommunen zum Teil schon beschäftigt hat und in Hinkunft noch recht intensiv beschäftigen wird. Alle Gemeinden sollen für ihre Krieger Land zum Selbstkostenpreise und unter anderen sehr günstigen Bedingungen für die Bebauung bereitstellen. Aber auch nach anderen Richtungen hin, insbesondere nach der finanziellen, werden sie dem Problem nähertreten müssen. Wenn auch das Wesen und die allgemeine gesetzliche Regelung der Angelegenheit beim Staate liegt, so ist doch zur Lösung des Problems die werktätige Mithilfe der Gemeinden durchaus notwendig. Der bisherige in Friedenszeiten bestandene Zustand, daß der kommunale Wohnungsbau in der Regel nur eine Notmaßnahme für vorübergehende Mißstände und notwendige Übel bildet, ist unhaltbar geworden. Wir werden sicherlich nach dem Kriege mit der beträchtlichen Kleinwohnungsnot rechnen müssen. Es ist eine Reihe von Ursachen wirksam, die eine vermehrte Nachfrage um Kleinwohnungen herbeiführen werden. Es ist die schon in den letzten Jahren vor dem Kriege ganz erhebliche Unterproduktion auf dem Wohnungsmarkte; die gefährliche Stockung der Bautätigkeit für Wohnbauzwecke während der Kriegszeit, der Umstand, daß Familien, die den Ernährer verloren haben, gezwungen sind, sich einzuschränken und eine kleine Wohnung zu nehmen; weiters der mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwartende vermehrte Zustrom der Bevölkerung in die Industriezentren und schließlich die Tatsache, daß infolge der wirtschaftlichen Lage eine allgemeine Ausgabenbeschränkung eintreten muß. Endlich

*) Die Regierung hat der Förderung der über Initiative des Herrn J. Grüll, Wien, begründeten Wohnungsfürsorge-Kreditanstalt durch Erteilung einer Subvention von K 3000·— Ausdruck gegeben. Der Beitritt der Stadt Wien und des Landes Niederösterreich steht unmittelbar bevor.

ist zu befürchten, daß die privaten Bauunternehmungen sich auch nach dem Kriege infolge der zu erwartenden Teuerung des Hypothekenzinsfußes solange von der Herstellung von Kleinwohnungen zurückhalten werden, bis eine erhebliche Steigerung der Miete die Erstellung von Kleinwohnungen gewinnbringend erscheinen läßt. Es besteht die begründete Gefahr, daß der Baumarkt, von dem stets eine starke Belebung der gesamten Industrie auszugehen pflegt, auch unter der verminderten Kaufkraft des Geldes, zu deren Überwindung voraussichtlich eine längere Zeit nötig sein wird, zu leiden haben wird. Einer Wohnungsnot, die eine Folge dieser beschränkten Bautätigkeit sein würde, kann aber nur vorgebeugt werden, wenn das Vermietungsgeschäft wieder lohnend wird und Geldgeber sich finden, die in der Errichtung von Mieträumen ein lukratives Geschäft sehen.

Diese Umstände werden es notgedrungen bewirken, daß sich die Wohnungsfrage mit aller Kraft auf die Kleinwohnungen konzentriert, und dieser vermehrten Nachfrage steht ein verringertes Anbot gegenüber. Diese Tatsache wird — oder kann wenigstens — dazu beitragen, daß sich die Wohnungsnot nach dem Kriege bis zur Unerträglichkeit steigert*). Was das für die arme und minderbemittelte Bevölkerung zu bedeuten hätte, bedarf keiner besonderen Betonung. Diese Volksschichten werden nicht nur insoferne die Leidtragenden sein, als sie unter der Obdachlosigkeit am meisten zu leiden haben, sie werden auch von den in Aussicht stehenden Mietpreiserhöhungen am meisten getroffen werden; denn die großen Wohnungen, an denen voraussichtlich, wenigstens in der ersten Zeit nach dem Kriege, kein Mangel sein wird, werden im Preise verhältnismäßig viel weniger steigen als die vielgesuchten Kleinwohnungen. Es ist aber klar, daß Miet-

---

*) Wenn der gründliche Sachkenner Stadtbaurat Beuster die Mindererstellung an Kleinwohnungen, die ja 80 Prozent unseres Bedarfes ausmacht, bis Ende 1916 auf mehr als das Doppelte der normalen Jahreserstellung schätzt, so dürfte er nach der jetzigen Lage der Bautätigkeit eher zu niedrig als zu hoch in bezug auf den drohenden Kleinwohnungsmangel gegriffen haben.

preiserhöhungen von 20 bis 25 Prozent*), wie sie jetzt schon hier und dort angekündigt werden, für die ärmere Bevölkerung angesichts der wohl auch nach dem Kriege noch anhaltenden Verteuerung der Lebensmittel und der sonst zu erwartenden Lasten geradezu verderblich sein werden. Es ist deshalb begreiflich, daß in letzter Zeit eine ganze Reihe von Fachmännern und Körperschaften vorbeugende Maßregeln gegen die drohende Kleinwohnungsnot und insbesondere rascheste Errichtung von städtischen Kriegerheimstätten fordert. — Professor Högg, der die heutige Lage des Wohnungsmarktes nicht mit Unrecht mit jener des Nahrungsmittelmarktes vergleicht, verlangt auch einen Diktator für das Wohnungswesen und gibt zugleich ein Arbeitsprogramm für ihn:

1. Aufnahme des Bestandes an verfügbaren Kleinwohnungen, sowie an Großwohnungen und Räumen aller Art, die sich zu Kleinwohnungen umbauen lassen.

2. Aufnahme des nach dem Kriege zu erwartenden Mehrbedarfs an Kleinwohnungen, annähernd zu ermitteln durch Umfragen bei Kriegsteilnehmern und Kriegerfamilien der einzelnen Gemeinden, sowie durch großzügige Veranschlagung der nach dem Kriege zu erwartenden veränderten Verhältnisse (z. B. mutmaßliche Beschäftigung bestehender Betriebe, Verlegung und Schaffung von großen Fabrikbetrieben, Bahnanlagen, militärischen Neubauten usw.).

3. Auf Grund dieser Berechnung die Verpflichtung für jede Gemeinde, dafür zu sorgen, daß in ihrem Bezirk ein gewisser Mindestsatz von Kleinwohnungen sofort erstellt, für weitere die Vorarbeit soweit getroffen wird, daß auf Befehl jederzeit mit der Bauausführung begonnen werden kann. Sowie

4. die weitere Verpflichtung, die Möglichkeit der Einrichtung eines gewissen Prozentsatzes von Notwohnungen in Miethäusern, Speichern, Baracken usw. nachzuweisen und die Arbeiten für die hiezu nötigen Umbauten soweit vorzubereiten, daß es möglich ist, diese innerhalb weniger Wochen bezugsfertig zu liefern.

5. Bereitstellung der Mittel durch den Staat oder Maßnahmen, welche die Beschaffung der Baugelder sonstwie gewährleisten.

6. Beseitigung aller Zöpfe und Hindernisse, die dem raschen und billigen Bauen durch das Kleben an schwerfälligen Baugesetzen er-

---

*) Dr. v. Mangoldt-Frankfurt a. M. behauptet sogar, daß wir infolge der kommenden großen Wohnungsnot mit einer Verteuerung der mittleren und kleineren Wohnungen bis zu 70 Prozent zu rechnen haben.

wachsen, und großzügige Erleichterung und Verbilligung des Kleinwohnungsbaues durch Vergünstigungen aller Art.

7. Rücksichtslose Bestrafung jedes Hausbesitzers, der so erbärmlich denkt, daß er kinderreiche Familien von seiner Schwelle weist.

Die Überzeugung, daß rechtzeitig alles aufgeboten werden muß, um es nicht erst zu einem gefährlichen Notstand auf dem Gebiete des Wohnungswesens kommen zu lassen, ist nahezu zum Gemeingut geworden. Die Aufgabe aller Kreise, insbesondere aber jene der Kommunen, ist es daher, den kommenden Ereignissen klar und zielbewußt ins Auge zu sehen und nach Möglichkeit rechtzeitig alle Vorbereitungen und Maßnahmen in dieser Beziehung zu treffen. Leicht ist dies natürlich unter den gegenwärtig herrschenden Verhältnissen nicht, aber es handelt sich um eine Angelegenheit von allgemeinster und außerordentlicher Tragweite, und unter diesen Umständen ist die Mitwirkung aller Faktoren, in hervorragendem Maße jene der Gemeinden unbedingt geboten und erforderlich. Will man die Reformbestrebungen der gemeinnützigen Bautätigkeit und in ihrem Rahmen die Zwecke der Kriegerheimstättenbewegung verwirklichen, dann müssen neben dem Staat und den anderen öffentlichen Instanzen die Gemeinden als unentbehrliche Mithelfer sich in die erste Reihe stellen.

Um den Mißbrauch der privaten Bodenspekulation zu verhüten, wird sich eine ausgebreitete Anwendung des Erbbaurechtes empfehlen, welches die Gemeinden in die Lage versetzt, ihren Grundbesitz für Kriegerheimstätten zur Verfügung zu stellen, ohne des Besitzes verlustig zu gehen. Aus vielen Gründen dürfte die Form des Baurechtes die beste sein, weil sie einerseits die Familien in ihrem Besitze befestigt und anderseits das sozialpolitische Ziel der Bodenfrage mit Sicherheit erreichen läßt. — Ebenso wird sich naturgemäß das bisher relativ nur selten gebrauchte Vor- und Wiederkaufsrecht der Städte weiter entwickeln. Auch die Erleichterung der städtischen Bauordnungen wird für die Errichtung der Kriegerheimstätten in Betracht gezogen werden müssen.

IX. Die gemeinnützige Bautätigkeit im Dienste der Kriegerheimstättenbewegung.

Allseits wird als Mittel zur Förderung der Kriegerheimstättenbewegung auch die Erbauung dieser Heimstätten selbst durch die Bau- und Wohnungsgenossenschaften und Bauvereinigungen anerkannt. Diese Körperschaften sind gemeinnützig-wirtschaftliche Unternehmungen, die unter Verzicht auf Gewinn für den einzelnen im Interesse weiter Volkskreise Wohnungen bereitstellen. Die genossenschaftliche Unternehmung erstrebt andere Ziele als die private, ihre ökonomische Eigenart ist durch andere Beweggründe gekennzeichnet. Es ist heute allgemeine Meinung, daß diese Genossenschaften bei allen Maßnahmen zur Förderung des Kleinwohnungswesens in Berücksichtigung zu ziehen sind. In gleicher Weise ist wohl nicht zu bestreiten, daß die Übertragung der zur Schaffung von Kriegerheimstätten notwendigen Arbeiten an diese Genossenschaften, die gesetzmäßig der staatlichen Aufsicht unterstehen, besonders zu befürworten ist. Kommen diese Vereinigungen auch nicht immer für die gesamte minderbemittelte Bevölkerung, sondern vermöge ihres statutarischen Mitgliederkreises jeweils auch nur für einen Teil derselben in Frage, so bürgt doch ihre Organisation dafür, daß sie bei der Errichtung von Kriegerheimstätten Ersprießliches leisten können. Es ist zu erwarten, daß ihnen Staat, Länder, Gemeinden und die Träger der öffentlichen sozialen Versicherung bei der Behandlung der bautechnischen, der kredit- und verkehrspolitischen Fragen größtes Entgegenkommen beweisen und damit auch der praktischen Lösung des Kriegerheimstättenproblems tatkräftige Unterstützung und Förderung zuteil werden lassen. Es sei in dieser Hinsicht auf die gegenständigen Verhältnisse im Deutschen Reiche verwiesen, wo heute bereits mehr als 150 Baugenossenschaften mit den Arbeiten für die Errichtung von Kriegerheimstätten begonnen haben und hiebei von den kompetenten öffentlichen Stellen zielstrebig unterstützt werden. Die Landes- und Provinzialbauverbände für Kleinwohnungswesen üben gleichfalls eine überaus anregende Tätigkeit auf die ihnen angeschlossenen Bau-

vereinigungen aus. Diese ersprießliche Arbeit kann jedoch, wie ich gerade in letzter Zeit erfahren habe, nur dann geleistet werden, wenn entweder die Baugenossenschaften selbst Grund besitzen oder ihnen von Seite des Staates oder der Gemeinde Bauland überlassen wird. Hingegen haben die Bemühungen, von privaten Großgrundbesitzern oder Großbauern Gelände für Kriegerheimstätten zu erhalten, ein negatives Resultat gezeitigt. Die in Betracht kommenden Gründe wurden in der Regel entweder überhaupt nicht oder nur zu Preisen angeboten, welche die Errichtung von Kriegerheimstätten von vornherein unmöglich machen.

In Übereinstimmung mit den einschlägigen Mitteilungen, die ich erhalten habe, berichtet auch der westfälische Kleinwohnungsverein in seinem »Wohnungsblatt« über die Erfahrungen, die er bisher bei dem Bemühen um die Bereitstellung von Land für die Kriegersiedlungen gemacht hat. Er hat bei den Gemeinden und Kreisen deswegen angefragt; die Antworten sind aber zum Teil sehr wenig günstig und im übrigen so gehalten, daß man nur fragwürdige Hoffnungen haben kann. Im Industrierevier »steht und fällt die Bodenfrage mit der Frage der Verwertbarkeit des umfangreichen Zechengeländes«.

In den Gegenden, wo die Landwirtschaft überwiegt, wird im guten kaum etwas zu machen sein, da die Groß- und Mittelbauern immer bloß zukaufen, aber nichts abgeben wollten, obgleich es gerade hier an intensiver Ausnützung der Bodenschätze vielfach fehle. Die Wichtigkeit der Sache rechtfertige hier ein zielbewußtes Vorgehen, »wenn es auch vielleicht manchem zu seinem Eigentumsbegriff nicht recht passen möchte«. Wo es ein Landwirt an intensiver Bearbeitung des Bodens fehlen lasse, müsse eine Handhabe geschaffen werden, daß ihm das Land entzogen wird.

> »In den fruchtbarsten Bezirken sitzt der Groß- und Mittelbesitz fest. Nur in den Gegenden mit zersplittertem Bodenbesitz ist reichlich Ansiedlungsland zu haben, aber hier ist meist weniger fruchtbarer Boden.«

Aus einem Kreise wird allerdings berichtet, daß die Ansiedlung von Heuerlingen erwünscht sei,

> »aber auch hier (Kreis Halle) sind die Preise, selbst für Öd- und Heideland, so hoch, daß das Herauswirtschaften einer angemessenen Verzinsung unmöglich ist«.

An einigen Stellen könne man vielleicht hoffen, daß die Kirche ihren Grundbesitz zu Kriegssiedlungen hergäbe. Recht und billig sei es auch, daß der mit staatlicher Unterstützung durch ländliche Genossenschaften (Kriegsgefangenenarbeit) in Kulturland verwandelte

Öd- und Moorboden herangezogen würde. Im allgemeinen aber heißt es:

»Für die landwirtschaftliche Kleinsiedlung scheint nach alldem unter den jetzigen Verhältnissen in Westfalen verhältnismäßig wenig Aussicht zu bestehen.«

In seinem Buche über die Kriegerheimstätten sagt Dr. Sagmeister: »Es wird häufig darüber geklagt, daß in Österreich staatliche, autonome und freiwillige Kräfte sich nebeneinander, hart aneinander und nur zu oft gegeneinander betätigen. Die Abhilfe ist nicht in der Form zu suchen, die des öfteren empfohlen wird, nämlich jener der Ausschaltung oder Unterdrückung des einen oder des anderen Faktors. Wir sind nicht so reich an wirtschaftlichen und geistigen Kräften, um irgend eine der vorhandenen lahmlegen oder entmutigen zu dürfen. Als einen solchen Faktor kann man mit Recht den Reichsverband der österreichischen gemeinnützigen Baugenossenschaften und sonstigen Bauvereinigungen bezeichnen.

Dieser auf der Kriegstagung der österreichischen Baugenossenschaften ins Leben gerufene Verband kann nur dann seinen Aufgaben gerecht werden, wenn alle aufrechten gemeinnützigen Bauvereinigungen geschlossen hinter ihm stehen. Nur dann vermag diese neue Zentralorganisation, welche ein wichtiges Glied im allgemeinen Tätigkeitsfelde der Wohnungsfürsorge darstellt, ihr besonderes Augenmerk auf die unablässige und tatkräftige Wahrung der Baugenossenschaftsinteressen zu lenken. Der Verband ist berufen, die durch den Krieg naturgemäß hervorgerufenen schweren Schädigungen der Baugenossenschaften zu beseitigen und mit aller Kraft dahin zu wirken, der brachliegenden gemeinnützigen Bautätigkeit zu neuem, frisch pulsierendem Leben zu verhelfen. Durch diese Art seiner Betätigung will der Verband aus wirtschaftlichen und kulturellen Gründen an der Verbesserung unserer Wohnungsverhältnisse mitarbeiten, er will alle zielstrebigen Baugenossenschaften zu einheitlichem Vorgehen nach dieser Richtung hin vereinigen. Als die Hauptaufgaben des Reichsverbandes sind somit die Organisierung und Förderung des nicht spekulativen Bauwesens, die Mitwirkung bei der Gründung gemeinnütziger Bauvereini-

gungen und die Beratung der Genossenschaften zu betrachten. Hiebei kann selbstverständlich von einem Zwange nicht die Rede sein, es kann sich nur um eine Inanspruchnahme in dem Sinne handeln, daß es jeder Baugenossenschaft und jeder Bauvereinigung freisteht, sich in mannigfachen Fragen, die an sie herantreten, an den Verband zu wenden. Als natürliche Folge wird sich ergeben, daß die überwiegende Mehrzahl der Baugenossenschaften von diesem Rechte Gebrauch machen und von dem im Verbande zum Ausdruck kommenden Austausch praktischer Erfahrungen Nutzen ziehen wird.

Es kann nicht in den Absichten des Verbandes liegen, an die Selbständigkeit der Genossenschaften zu rühren und ihrer Autonomie entgegenzutreten. Es ist im Gegenteil nur im beiderseitigen Interesse begründet, wenn unter Wahrung der vollen Unabhängigkeit der Bauvereinigungen und unter Ausschluß aller parteipolitischen Bestrebungen die gemeinsame Arbeit im Rahmen des Verbandes erst dann anhebt, wenn Angelegenheiten allgemeiner und gemeinsamer Natur zur Sprache gelangen. Dieser Grundsatz schließt selbstverständlich die bereits erwähnte Intervention des Reichsverbandes in Einzelfällen und bei jeder Genossenschaft selbst nicht aus. Der Zusammenschluß der Baugenossenschaften und Bauvereinigungen zu Landesverbänden, wie er zum Teil bereits besteht, zum Teil in Vorbereitung begriffen ist, widerspricht durchaus nicht den Prinzipien des Reichsverbandes. Diese territorialen Vereinigungen, welche viele Angelegenheiten der Genossenschaften aus mehrfachen Gründen rasch und gut erledigen können, sind vielmehr nur zu begrüßen. Viele Arbeiten, deren Durchführung dem Reichsverbande nur schwer oder in manchen Fällen überhaupt nicht möglich wäre, können nur durch die Landesverbände befriedigend geleistet werden. Und gerade im Hinblick auf das innige Ineinandergreifen der in Betracht kommenden Agenden muß das mit vereinten Kräften zu schmiedende Band zwischen dem Reichsverband und den Landesverbänden ein festes und unzerreißbares sein. Auch die Landesverbände dürfen ihrerseits der Selbständigkeit der Einzelgenossenschaften nicht entgegentreten, sondern sie nur vor den Fehlern be-

wahren, und dort, wo es an der richtigen Baugenossenschaftsgesinnung mangelt, diesen Sinn wecken und verbreiten. Jede soziale Form kann nur im Zeichen der Organisation siegen, nur miteinander arbeitende, gefestigte Vereinigungen können reformatorisches Wirken entfalten.

Der Reichsverband wird seine Tätigkeit nicht darauf beschränken können, als Mithelfer bei der Gründung und als erbetener Berater bei bereits bestehenden Genossenschaften zu fungieren, er wird auch die vielfachen Erfahrungen, die er bei den Einzelvereinigungen und den Landesverbänden macht, zum Nutzen aller Mitglieder verwenden, er wird nicht nur anregen, sondern auch fördern und helfen. Für alle diese Bestrebungen muß der Reichsverband der Mittelpunkt der gemeinnützigen Bautätigkeit sein. Er wird ja nicht selbst bauen, sondern nur nach Kräften bemüht sein, daß die in ihm vertretenen Genossenschaften eine im eminenten Volksinteresse gelegene Arbeit leisten, daß sie durch die Schaffung möglichst vieler gesunder, hinreichend großer, wohlfeiler und freundlicher Wohnungen dem Wohnungswucher steuern und damit auch die Volkswohlfahrt heben. In der Förderung unseres Verbandes, in dieser eifrigen Mitarbeit zur Besserung der Wohnungsverhältnisse liegt entschieden ein wirksames Mittel zur Behebung der bereits vorhandenen, in noch größerem Maße drohenden Wohnungsnot, ein Mittel zur wirtschaftlichen und sittlichen Hebung der minderbemittelten Bevölkerungsschichten.

Ein wichtiges Arbeitsgebiet des Verbandes stellt der Verkehr mit den Behörden, Körperschaften, Vereinen und Privaten dar behufs Austausches von Erfahrungen, Anregungen und Klärung von allgemeinen und besonderen Fragen; auch die Erstattung von Gutachten ist in dieser Hinsicht zu berücksichtigen. In dieses Kapitel fällt selbstverständlich auch die Vermittlungstätigkeit, welche der Reichsverband sowohl für die in ihm vertretene Gesamtheit der Genossenschaften als auch in jedem gegebenen Falle für eine einzelne Genossenschaft bei den Zentralbehörden zu entfalten hat. Eine weitere wichtige Pflicht des Verbandes wird es wohl sein, nebst der Pflege der gegenseitigen geschäftlichen und wirtschaftlichen Be-

ziehungen für die so notwendige Kreditvermittlung Sorge zu tragen. Je nach Lage des Falles wird er diese Aufgabe im eigenen Wirkungskreise oder im steten Einvernehmen mit der Realkreditkommission, beziehungsweise der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge-Kreditanstalt durchzuführen haben. Die breite Volksmasse ist noch lange nicht genügend über die hervorragend soziale Bedeutung der Wohnungsfrage aufgeklärt. Es wird sich daher als notwendig erweisen, daß der Reichsverband eine umfangreiche Tätigkeit entwickelt durch Herausgabe von Druckschriften, durch Veranstaltung von Wanderversammlungen, von Vorträgen, Ausstellungen, Wettbewerben zur Erlangung mustergültiger Baupläne für Kleinwohnungen sowie von anderen Darbietungen, welche die Bevölkerung über die Bedeutung des Wohnungswesens aufzuklären geeignet sind.

Auch nach anderen Richtungen hin wird der Reichsverband bestrebt sein, seine Ziele zu erreichen. So wird er es sich angelegen sein lassen, eine Stelle zur Sammlung, Sichtung und Durcharbeitung des das Wohnungswesen betreffenden Materials (Literatur, Vereinssatzungen, Bebauungspläne, Baupläne, Miet-, Kauf-, Darlehens- und Bauverträge, Verordnungen, Vorschriften über Bau- und Wohnungspolizei) zu schaffen. Diese Stelle soll die einschlägige Materie nur insofern behandeln, als der Kleinwohnungsbau in Betracht kommt, und daher nur jenen Teil umfassen, der insbesondere die gemeinnützige Bautätigkeit und nicht etwa das gesamte Wohnungswesen berührt.

Im Zusammenhang mit der Kriegerheimstättenbewegung, die nunmehr dank der erfolgreichen Arbeiten der vierten österreichischen Wohnungskonferenz auch bei uns greifbare Formen annimmt, stehen dem Reichsverbande der gemeinnützigen Baugenossenschaften große Aufgaben bevor.

Die Wohnungskonferenz hat den Reichsverband der Kriegerheimstätten geschaffen und mit einstimmigem Votum die Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich damit betraut, alles vorzubereiten, was zur raschen und zweckdienlichen Verwirklichung der gestellten großen Aufgabe

dient. Der gangbarste Weg, auf dem das angestrebte Ziel erreicht werden kann, führt zum Reichsverband der Kriegerheimstätten, führt zum Reichsverband der gemeinnützigen Baugenossenschaften. Mögen beide Vereinigungen einer neuen Wohnungskultur als wackere Schrittmacher ihre Kräfte weihen.

Da die bauliche Herstellung der Kriegerheimstätten durch die Genossenschaften*), welche diese Bauten zum Teil selbst, zum Teil nur über Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Heimstättenausgebers durchzuführen haben werden, im Hinblick auf die bereits angeführten Gründe von allen Seiten empfohlen wird, muß es der Reichsverband als seine erste Pflicht erachten, in stetem Einvernehmen und in engster Fühlungnahme mit dem österreichischen Reichsverbande für Kriegerheimstätten bei der Verwirklichung der einschlägigen Siedlungs- und Baufragen nach besten Kräften als Berater und Vermittler mitzuarbeiten und überall dort, wo die Voraussetzungen — eine gute finanzielle Fundierung und Praxis im Bauen — gegeben sind, die geeigneten Genossenschaften in den Dienst der Kriegerheimstättenerbauung zu stellen.

Durch diese Art der Betätigung der gemeinnützigen Bauvereinigungen wird die tatsächliche Schaffung dieser Heimstätten rasch und praktisch durchgeführt werden können, weil die für den geplanten Zweck dienlichsten Organisationen in den Baugenossenschaften bereits vorhanden sind. Letztere, die eigentlichen Träger der gemeinnützigen Bautätigkeit haben in den Zeiten vor dem Kriege erfolgreiche Arbeit geleistet und es ist fraglos, daß ihnen nach Friedenseintritt die Möglichkeit geboten sein wird, in zweckentsprechender Ergänzung der staatlichen und städtischen Wohnungspolitik große Aufgaben der Wohnungsfürsorge zu erfüllen. Der Krieg hat die Tätigkeit der Baugenossenschaften lahmgelegt und ihnen nach mehrfachen Richtungen hin Schaden zugefügt. Wenn auch die von der Zentralstelle für Wohnungsreformen gepflogenen Erhebungen ergeben haben, daß erfreulicherweise die Mehr-

---

*) Vgl. meinen Aufsatz in Dorns »Volkswirtschaftlicher Wochenschrift« Nr. 1694 ex 1916.

zahl dieser Vereinigungen den krisenhaften Verhältnissen standgehalten hat, so kann doch nicht geleugnet werden, daß ihnen durch die Länge des Krieges empfindlicher Schaden droht. Wird den Baugenossenschaften als den geeignetsten Vollzugsorganen durch die Errichtung der Kriegerheimstätten ein entsprechendes Tätigkeitsfeld bereitgestellt, so wird hiedurch nicht nur die Kriegerheimstättenbewegung einen mächtigen Impuls empfangen, sondern es wird auch der allgemeinen gemeinnützigen Bautätigkeit ein nicht zu unterschätzender Dienst erwiesen werden.

Dieser fast selbstverständliche Zusammenhang zwischen Kriegerheimstätten- und Baugenossenschaftsbewegung, welcher fraglos der Errichtung des gemeinsamen Zieles förderlich ist, wird schon bei der Bereitstellung zweckentsprechender Baugründe zu deutlichem Ausdrucke gelangen. Eine stattliche Reihe von Bauvereinigungen ist im Besitze von baureifem Gelände, das noch in friedlichen Zeiten käuflich erworben wurde. Die durch den Krieg hervorgerufene Unmöglichkeit, auf diesen Gründen Häuser zu errichten, bedeutet durch das ständige Anwachsen der zwischenzeitigen Zinsen eine schwere finanzielle Belastung der Baugenossenschaften. Was liegt also näher, als daß diese Gründe für die Schaffung von Kriegerheimstätten bereitgestellt werden? Um auch diese wichtige Angelegenheit zeitgerecht zu regeln, wird notwendig sein, daß der Reichsverband für Kriegerheimstätten oder über dessen Wunsch der Baugenossenschaftsverband mit möglichster Beschleunigung durch eine genaue Umfrage feststelle:

erstens, in welchem Ausmaße die in Berücksichtigung zu ziehenden Baugenossenschaften und Bauvereinigungen über zweckdienliche Baugründe verfügen;

zweitens, in welchem Umfange diese Körperschaften willens sind, als örtliche Träger der Kriegerheimstättensiedlungen zu fungieren, und

drittens, welche Baugenossenschaften und Bauvereinigungen die käufliche Überlassung ihnen gehöriger geeigneter Gelände verweigern.

Vor Einleitung des voraussichtlich im Kriegerheimstättengesetze für solche Fälle vorgesehenen Enteignungs-

verfahrens wird der Reichsverband auf eine einvernehmliche Austragung solcher Angelegenheiten hinzuarbeiten haben.

Es sei schließlich mit Nachdruck betont, daß beide Vereinigungen, der Kriegerheimstätten- und der Baugenossenschaftsverband, nicht nebeneinander, sondern innig miteinander arbeiten sollen. Der Reichsverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen stellt nur ein der guten Sache dienendes Glied in der großen Kette der Kriegerheimstättenbewegungen dar, jener großen Aktion, in welcher der Kriegerheimstättenverband als berufenste Zentrale alles zusammenzufassen hat, was der Erreichung des Zieles dienlich ist. Die in Aussicht genommene Organisation zur Durchführung der Kriegeransiedlungen steht vor der Beschlußfassung über schwerwiegende Maßnahmen, vor der eigentlichen Entscheidung. Jeder von uns muß seine beste Kraft, sein ganzes Können in den Dienst einer Sache stellen, die uns allen so sehr am Herzen liegt.

Ein kurzer, aber immerhin weitgehender Einblick in die Stellungnahme, welche die kompetenten staatlichen Faktoren der Kriegerheimstättenbewegung gegenüber einnehmen, kann aus den Vorsprachen gewonnen werden, die im Juli des heurigen Jahres beim Minister für öffentliche Arbeiten und beim Finanzminister stattgefunden haben. Der am 29. Juni d. J. abgehaltene Verbandstag der gemeinnützigen österreichischen Baugenossenschaften und Bauvereinigungen hat den Beschluß gefaßt, meine auch in diesem Buche enthaltenen Anträge den genannten Ministern zur Kenntnis zu bringen.

In Entsprechung dieses Beschlusses habe ich die erforderlichen Eingaben, welche die Begründung meiner Vorschläge und die Wünsche der Baugenossenschaften in bezug auf die Kriegerheimstättenerrichtung enthält, verfaßt. Unter Führung des Reichsratsabgeordneten Max Friedmann und des Landeshauptmannes Dr. Alois Faidutti haben der Obmann des baugenossenschaftlichen Reichsverbandes, Herr Wilhelm v. Bonczak und ich am 17. Juli beim Minister für öffentliche Arbeiten vorgesprochen und in mehr als einstündiger Beratung die vorliegende Materie gründlich behandelt.

Der Minister für öffentliche Arbeiten gab die Erklärung ab, daß er den Bestrebungen der gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaften und Bauvereinigungen das größte Interesse entgegenbringe, daß er die Gründung des baugenossenschaftlichen Reichsverbandes aufs wärmste begrüße und diese seine Gesinnung auch dadurch zum Ausdruck gebracht habe, daß er dem Verbande vorläufig eine Subvention in der Höhe von K 2500 zur Bestreitung der Gründungskosten zugebilligt habe.

Die Vorschläge des Referenten hinsichtlich der Errichtung der Kriegerheimstätten und insbesondere jene wegen Erbauung dieser Heimstätten selbst durch die Baugenossenschaften und Bauvereinigungen könne er um so eher gutheißen, als sich diese Anträge in den wichtigsten Punkten mit seinen Anschauungen decken. Was an ihm liege, werde alles geschehen, um diesen Vorschlägen Geltung zu verschaffen. Er selbst befasse sich schon seit langer Zeit mit dieser wichtigen Materie und war mit dem größten Teile seiner einschlägigen Arbeiten bereits im Oktober 1915 fertig, so daß — wenn es nach ihm gegangen wäre — das Kriegerheimstättengesetz bereits im November vergangenen Jahres in Kraft hätte treten können. Es wäre dies um so besser und vorteilhafter gewesen, weil durch diese Art einer raschen Lösung des Problems dasselbe leichter und schneller zu Ende gediehen wäre. Durch Kompetenzschwierigkeiten — kommen doch bedeutungsvolle steuertechnische und finanzielle Momente in Betracht — war die rasche Durchführung der Angelegenheit nicht möglich. Die Behandlung der Frage der landwirtschaftlichen Heimstätten mußte an das Ackerbauministerium und die Erledigung der Finanz- und Steuerangelegenheit an das Finanzministerium abgetreten werden.

In gemeinschaftlicher Arbeit mit diesen Behörden war die bezügliche kaiserliche Verordnung nahezu fertiggestellt, doch haben sich gegen Ende der Verhandlungen Schwierigkeiten ergeben, die bisher noch nicht behoben sind; die Folge davon ist, daß das Inslebentreten des Kriegerheimstättengesetzes verzögert wurde. Er von seinem Standpunkte aus sei nach wie vor für eine möglichst rasche Erledigung dieser im wichtigen Staatsinteresse

gelegenen Aktion und werde nichts unterlassen, um diese Sache möglichst rasch einem guten Ende zuzuführen.

Was den vom Referenten beantragten Ausbau des Wohnungsfürsorgefonds und den staatlichen Zinsenzuschuß betrifft, werde er alles tun, was ihm in seiner Einflußsphäre möglich sei, um diesen Wünschen Rechnung zu tragen.

Er sei ebenso wie der Berichterstatter davon überzeugt, daß durch die Errichtung insbesondere der städtischen Kriegerheimstätten durch die gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaften beiden Teilen, der Kriegerheimstätten- und der Baugenossenschaftsbewegung, gedient sein werde. Er betone dies namentlich deshalb, weil die praktische und rasche Lösung der Frage sich vorerst und vorwiegend auf die Wohnungsheimstätten erstrecken müsse, da in der Errichtung der letzteren durch die Vermengung dieser Frage mit dem Problem der Innenkolonisation und der allgemeinen Siedlungsreform notgedrungen eine Verzögerung eintreten müsse. Die Frage der Errichtung der landwirtschaftlichen Heimstätten und die damit zusammenhängende Behebung der Landflucht, das Siedlungsproblem und die innere Kolonisation können selbstverständlich nicht so ohneweiters und nicht so leicht und rasch gelöst werden, wie jene der Wohnheimstätten, mit deren Errichtung bei einigem guten Willen aller beteiligten Kreise rasch begonnen werden könnte.

Die Deputation hat nach dieser Rücksprache mit dem Minister für öffentliche Arbeiten den zuversichtlichen Eindruck gewonnen, daß die Sache der Kriegerheimstätten, soweit die Wohnheimstätten in Zusammenhang mit der gemeinnützigen Bautätigkeit in Betracht kommen, bei dieser Behörde in guten Händen ruhe.

Als erfreuliches Moment für die Weiterentwicklung der Kriegerheimstätten- und Baugenossenschaftsbewegung kann auch das Ergebnis bezeichnet werden, das die Vorsprache der Deputation beim Finanzminister am 25. Juli d. J. ergeben hat. Auch dem Finanzminister wurden im Sinne der Beschlüsse des Verbandstages die Leitsätze und Anträge des Referenten mit einer ent-

sprechenden Motivierung übergeben und die wichtigen Punkte derselben eingehend diskutiert.

Der Finanzminister gab die Erklärung ab, daß auch ihn der in Behandlung stehende Gegenstand schon längere Zeit beschäftigte, daß er die Wünsche wegen Errichtung von Kriegerheimstätten und wegen der Beteiligung an diesen Arbeiten seitens der gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaften und Bauvereinigungen vollständig begreife und für die Angelegenheit jenes Interesse habe, das sie verdiene.

Seine Aufgabe als Finanzminister sei es naturgemäß, für die notwendige Geldbeschaffung und insbesondere für eine staatliche Zinsenergänzung für zweistellige Hypotheken Sorge zu tragen. Trotz der geradezu dringenden finanziellen Aufgaben, die gerade jetzt auf dem Staate lasten, sehe er vollständig ein, daß in dieser Sache etwas geschehen müsse, und er stehe nicht an, die unumwundene Erklärung abzugeben, daß er emsig und redlich bemüht sei, die Kriegerheimstättengeldfrage ehestens und zweckentsprechend zu lösen.

Soweit der offizielle Bericht über die Vorsprache im Arbeits- und Finanzministerium. Ergänzend möchte ich bemerken, daß der Reichsverband mit diesen ministeriellen Erklärungen zufrieden sein und hoffen kann, daß durch das von mir beantragte innige Zusammengehen der Kriegerheimstätten- und Baugenossenschaftsbewegung eine gegenseitige Förderung zu erzielen ist.

Zur raschen und klaglosen Erledigung der Kriegerheimstättenagenden, soweit sie von den obersten Staatsbehörden zu erledigen sind, wird es sich nach endgültiger Lösung der Finanzfrage empfehlen, die einheitliche Behandlung der gesamten Materie dem Ministerium für öffentliche Arbeiten zu übertragen. Man wird in diesem Falle einfacher und rascher zum Ziele gelangen, weil hiedurch die unleidlichen Kompetenzfragen, wie sie bedauerlicherweise bei uns in Österreich auf der Tagesordnung stehen, beseitigt werden könnten. Es wird in den Leitsätzen die Aufstellung eines eigenen Amtes und die Er-

richtung eines eigenen Fonds für Kriegerheimstätten-zwecke verlangt. Ich glaube die Meinung vertreten zu dürfen, daß für die Erreichung des geplanten Zieles die Aufstellung eines neuen Apparates nicht notwendig ist. Bei entsprechendem Ausbau des bereits bestehenden staatlichen Wohnungsfürsorgefonds kann das k. k. Ministerium für öffentliche Arbeiten heute schon als jene Behörde bezeichnet werden, welche diese wichtigen Aufgaben sicherlich ausgezeichnet bewältigen wird.

Es ist bisher von keiner Seite die Frage berührt worden, wer für den Fall der Errichtung von Kriegerheimstätten durch die Baugenossenschaften die im Gesetze vorgesehenen 10 Prozent der Herstellungskosten aufzubringen habe. Es ist kein Zweifel, daß diese Frage mit Schwierigkeiten verbunden ist. Bei näherem Zusehen wird man jedoch finden, daß ihre Lösung nicht allzuschwer ist. Es ist ja schon lange der Wunsch vieler Baugenossenschaften, diesen Prozentsatz zu erniedrigen. Wenn auch einige Baugenossenschaftsvertreter zweifellos wichtige Gründe ins Treffen führen, um diese geplante Reduktion zu verhindern, so könnte man — wenigstens soweit Kriegerheimstätten in Betracht kommen — von dem Prinzip der 10 Prozent herabgehen und sich mit 5 Prozent begnügen. Daß diese 5 Prozent nicht allzuschwer aufzubringen sein werden, wird von der jeweiligen Schätzung des Arbeitsministeriums abhängen. Wir alle kennen das gerechte, aber immerhin den Baugenossenschaften gegenüber entgegenkommende Vorgehen dieser Behörde und können daher überzeugt sein, daß uns dieselbe auch in dieser Hinsicht jenes Verständnis entgegenbringen wird, welches zur Erreichung dieses ebenso im Staats- wie im Volksinteresse gelegenen Zweckes erforderlich ist.

Da wir im Gegensatze zu einigen, bereits vorliegenden theoretischen Vorschlägen uns aus praktischen Gründen daran gewöhnen müssen, nur mit der Errichtung von Wohnheimstätten zu rechnen, verringert sich naturgemäß die Zahl der zu errichtenden Heimstätten wesentlich und infolgedessen auch der erforderliche Kapitalsbedarf. Es werden sich also die von den einzelnen Baugenossen-

schaften aufzubringenden Eigenkapitalien gleichfalls reduzieren und daher auch viel leichter aufzubringen sein. Wenn man annimmt, daß im eigenen Kreis der Baugenossenschaften selbst nur ein geringer Prozentsatz oder im schlimmsten Falle gar nichts aufgebracht wird, so werden die bereits bestehenden Fonds für Kriegsfürsorgezwecke sicherlich hinreichen, um diesen unter den gegebenen Umständen verhältnismäßig geringen Kapitalsbedarf zu decken. Zu diesem Zwecke wird es notwendig sein, die Vertreter dieser Fonds durch das beteiligte Ministerium zu einer gemeinsamen Aktion mit dem baugenossenschaftlichen und dem Kriegerheimstättenreichsverband zusammenzubringen.

Die Grundsätze, nach denen die bereits bestehende reichsdeutsche Zentralstelle für Kriegsbeschädigtenfürsorge in dieser Hinsicht finanziell helfend eingreift, sind bereits aufgestellt. Auch diese Zentralstelle tritt insbesondere dafür ein, daß die gemeinnützigen Bauvereinigungen Wohnheimstätten errichten, wobei den Gemeinden nahegelegt wird, geeignetes billiges Bauland zur Verfügung zu stellen.

Ein Mittel zur Erreichung des Zieles wäre vielleicht auch die Einführung einer Art Zwecksteuer für Kriegerheimstätten. Es wäre dies nur eine Notmaßnahme für den fast unmöglichen Fall, daß die erwähnten, bereits bestehenden Kriegerfürsorgefonds sich an der geplanten Aktion nicht beteiligen wollten. Es ist kein Zweifel, daß die Steuerlast jedes einzelnen nach dem Kriege eine ziemliche Erhöhung erfahren wird. Nehmen wir an, daß diese Erhöhung 8 Prozent betragen wird, so würde ich eine weitere Erhöhung um 2 Prozent auf 10 Prozent vorschlagen, wobei diese 2 Prozent ausschließlich für Kriegerheimstättenzwecke zur Verwendung gelangen sollen. In diesem Falle käme fraglos für die zeitlich begrenzte Dauer dieser Steuer alljährlich eine Summe zusammen, die ganz gewiß für die Zwecke der Wohnheimstätten vollständig genügen, gegebenenfalls aber auch den Bedürfnissen der landwirtschaftlichen Heimstätten entsprechen würde.

X. Schlußwort.

Zu den Geistern, die der Krieg uns rief, gehört auch das vielgefürchtete Gespenst der Wohnungsnot. Es schleicht verstohlen heran und wird erbarmungslos ganze Scharen der heimkehrenden Krieger und auch eine große Zahl von Nichtkämpfern obdachlos machen oder in Behausungen einzwängen, die der Gesundheit und Sittlichkeit Hohn sprechen, wenn nicht rechtzeitig Hilfe geschaffen wird. Angesichts der klar vorgezeichneten abschüssigen Wege darf unter keinen Umständen der Eintritt der Katastrophe abgewartet werden. Pflicht der Öffentlichkeit ist es daher, mit ganzer Kraft schon jetzt alles vorzukehren, um die drohende Wohnungsnot zu bannen; das Interesse der Gesellschaft fordert es, den rückkehrenden Soldaten geordnete Wohnverhältnisse vorzubereiten.

Der Krieg hat das Wohnungsproblem außerordentlich stark in den Vordergrund geschoben; pflichtgemäße Sorge aller beteiligten Kreise muß es sein, die schöpferische Arbeit der heimkehrenden Krieger durch Bereitstellung menschenwürdiger Wohnungen zu ermöglichen.

Die Not der Zeit hat eine Zeit der Not erzeugt, der nur durch ausgiebige und rasche Hilfe gesteuert werden kann. Alle Wohnungsreformer hoffen zuversichtlich, daß die Zukunft einen günstigen Umschwung, eine vielfach durchgreifende Neuordnung unseres überaus traurigen Wohnsystems bringen wird.

Anhang.

Leitsätze für die Schaffung von Kriegerheimstätten.

(Auf Grund der Beschlüsse der vierten österreichischen Wohnungskonferenz.)

I. Zwecke.

Durch die Errichtung von Kriegerheimstätten wird angestrebt: den Kriegern sowie ihren Familien ein gesundes Heim zu sichern; das Los der Kriegsinvaliden zu bessern; die Volks- und Wehrkraft durch volkswirtschaftlich zweckmäßige Siedlungs- und Wohnreformen zu erhöhen; die Auswanderung und die Landflucht einzuschränken; die Produktion der heimischen Landwirtschaft und Viehzucht zu steigern und dadurch den Nahrungsbedarf der Bevölkerung von der Zufuhr aus dem Ausland weniger abhängig zu machen; die vom Feinde bedrohten Grenzen durch Besiedlung des Grenzgebietes mit zuverlässigen Bewohnern zu sichern.

II. Heimstättenwerber.

Die Kriegerheimstätten sind für österreichische Staatsangehörige, die am Kriege teilgenommen haben, und für ihre Hinterbliebenen bestimmt. Kriegsinvalidität, militärische Verdienste, große Kinderzahl begründen einen Vorrang vor anderen Bewerbern.

Landwirtschaftliche Heimstätten sind nur an Personen zu vergeben, die mit den erforderlichen landwirtschaftlichen Arbeiten vertraut, dafür körperlich und geistig geeignet sind und über die notwendigen Betriebsmittel verfügen.

Bei der Vergebung der Heimstätten sind die örtlichen nationalen Verhältnisse zu beachten.

III. Heimstättenausgeber.

Kriegerheimstätten sollen vom Staat, von Ländern, Gemeinden, sonstigen öffentlichen und gemeinnützigen Körperschaften und Fonds ausgegeben werden; auch andere Grundbesitzer können mit Bewilligung der Aufsichtsbehörde Kriegerheimstätten ausgeben.

Dem Staat soll zur Beschaffung des Bodens für Kriegerheimstätten ein Enteignungsrecht eingeräumt werden, jedoch beschränkt auf solche Fälle, in denen der erforderliche Boden nicht auf andere Weise zu angemessenen Preisen beschafft werden kann und in denen

durch die Enteignung weder der landwirtschaftliche Betrieb des Eigentümers gefährdet, noch sein Wahlrecht gemindert wird. Hiebei kommen besonders Grundstücke in Betracht, die nicht entsprechend ausgenützt oder zur Weiterveräußerung erworben worden sind.

Auch die vom Eigentümer verlassenen und die zugunsten des Staates eingezogenen Grundstücke sollen zur Errichtung von Kriegerheimstätten verwendet werden.

Bestehende landwirtschaftliche Anwesen oder Wohnhäuser können mit behördlicher Genehmigung in Kriegerheimstätten umgewandelt werden.

IV. Arten der Kriegerheimstätten.

1. Landwirtschaftliche Heimstätten werden errichtet: a) als Bauernstellen; b) als Betriebsstätten für Gärtner; c) als Häuslerstellen für Landarbeiter; d) als Anwesen für ländliche Handwerker und Arbeiter in gewerblichen Betrieben; sie sind je nach ihrer Bestimmung mit dem erforderlichen Gelände auszustatten.

Ihr Erwerb erfolgt entweder gegen sofortige oder allmähliche Abstattung des Kaufpreises, gegen Übernahme einer Rentenschuld oder in der Form der neu zu regelnden Erbpacht.

2. Wohnheimstätten werden als Eigenhäuser für einzelne Familien errichtet; sie sind mit Nutzgärten zu versehen und womöglich im Rahmen von Gartenstädten oder Gartenvorstädten zu erbauen; nach Bedarf werden Kleinbetriebsstätten oder Werkstättenanlagen angefügt.

Die Wohnheimstätten werden entweder gegen eine sofortige oder allmähliche Abstattung des Kaufpreises oder in der Form des Baurechtes erworben. An Stelle von Eigenhäusern können auch Miethäuser mit einer angemessenen Anzahl unkündbarer Wohnungen in weiträumiger Bauweise angelegt werden.

V. Sicherung des Bestandes der Kriegerheimstätten.

Die Kriegerheimstätten sollen der Familie des Besitzers auf die Dauer als Heim erhalten bleiben. Sie sind deshalb unter Lebenden und bei der Vererbung unteilbar und sonstigen Veräußerungsbeschränkungen unterworfen; ihre Belastung ist nur mit behördlicher Genehmigung und nur soweit zulässig, als es die Erfüllung des wirtschaftlichen Zweckes der Heimstätten erfordert; die gerichtliche Vollstreckung zur Befriedigung anderweitiger privatrechtlicher Forderungen wird ausgeschlossen.

Die Rentenschuld ist seitens des Gläubigers unkündbar; sie kann aber jederzeit durch Bezahlung des Kapitalsbetrages von dem Heimstättenbesitzer getilgt werden.

Die Abfindung der Ausgeber von Rentenheimstätten mit dem Kapitalswerte ihrer Forderung erfolgt durch Vermittlung von Hypothekenanstalten.

Die Beschaffung der erforderlichen Mittel kann dem Heimstätteninhaber durch Heranziehung der ihm aus der Militärversorgung oder der Sozialversicherung zustehenden Rente erleichtert werden.

VI. Heimstättenfonds.

Aus staatlichen Mitteln soll ein Heimstättenfonds errichtet werden. Er ist zu verwenden: 1. um Grundstücke für Kriegerheimstätten anzukaufen; 2. um den Heimstättenbesitzern Kredithilfe zu bieten; 3. um ihnen etwaige Zuschüsse zu den Baukosten und zur Bewirtschaftung zu leisten. Die Kredithilfe besteht in der Übernahme der Bürgschaft für hypothekarisch sichergestellte zweite Sätze bis zu 90 Prozent des Liegenschaftswertes oder in der Gewährung von Darlehen.

Zur Kredithilfe bei der Errichtung von Wohnheimstätten ist der staatliche Wohnungsfürsorgefonds entsprechend auszugestalten.

VII. Förderung durch Genossenschaften.

Der zu Betriebszwecken erforderliche Personalkredit des Heimstätteninhabers ist durch Anschluß an bestehende oder durch Begründung neuer Kreditgenossenschaften zu sichern.

In den Heimstättensiedlungen sind nach Möglichkeit Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften einzurichten; die Beschäftigung der Erzeugungsgenossenschaften ist durch Zuweisung ständiger Lieferungen für den öffentlichen Bedarf, besonders für den Bedarf der Heeresverwaltung zu sichern.

VIII. Weitere Begünstigungen.

Die Errichtung und Bewirtschaftung der Kriegerheimstätten soll durch weitgehende Steuer- und Gebührenbegünstigungen und durch Erleichterung der Bauführung gefördert werden.

Aufruf des Reichsverbandes für Kriegerheimstätten.

Auf Grund des von der Wohnungskonferenz erteilten Mandates hat das Präsidium der Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich die vorbereitenden Schritte zur Gründung des Reichsverbandes durchgeführt und richtet folgenden Aufruf an die an der Frage interessierten Körperschaften und Verbände.

Kriegerheimstätten.

In der Zeit des großen Krieges, in dem unsere Truppen so viele Heldentaten vollbracht und Opfermut erwiesen haben, ist die Idee gereift, Kriegerheimstätten zu schaffen. Es ist ein leuchtender Gedanke, daß diejenigen Anteil am heimischen Boden haben sollen, die ihn verteidigten, und das Vaterland kann namentlich solchen Kriegern, die in den Kämpfen an ihrer Gesundheit Schaden erlitten haben, nicht besser seine Dankbarkeit ausdrücken als damit, daß es ihnen und ihren Familien zu einem Heime verhilft. Dieser Plan hat daher rasch überall Anklang und Anhänger gefunden. In vielen Versammlungen ist der Wunsch ausgesprochen worden, er möge bald verwirklicht werden, und die Presse aller Parteirichtungen hat ihn warm unterstützt. Mehrere Stadtverwaltungen beschäftigen sich schon mit einschlägigen Plänen für Wohnheimstätten, während die Bedingungen

und Formen der landwirtschaftlichen Stätten noch ernst geprüft und erwogen werden.

Die vierte österreichische Wohnungskonferenz hat die Frage der Kriegerheimstätten auf Grund eingehender Berichte beraten. Die Ergebnisse ihrer Verhandlungen sind in Leitsätzen niedergelegt. Zugleich wurde beschlossen, einen Reichsverband für Kriegerheimstätten in Österreich zu gründen, der eine ständige Vertretung für die Sache der Kriegerheimstätten sein und eine nachteilige Zersplitterung der Bewegung verhindern soll. Dem Reichsverband hätten alle Körperschaften anzugehören, die dieser Frage Wichtigkeit beilegen und ihre rechtzeitige und richtige Lösung wünschen.

Satzungen des Reichsverbandes für Kriegerheimstätten in Österreich.

§ 1.

Der Reichsverband für Kriegerheimstätten in Österreich ist ein gemeinnütziger nicht politischer Verein.

Er setzt sich zur Aufgabe Maßnahmen anzuregen und zu fördern, durch welche heimkehrenden Kriegern die Erlangung einer Heimstätte ermöglicht wird.

§ 2.

Der Reichsverband wird sich zu diesem Zwecke angelegen sein lassen:

1. durch Eingaben an die Regierung und öffentliche Körperschaften für die Verwirklichung seiner Pläne einzutreten und hiebei auf jene Gesichtspunkte hinzuweisen, welche nach Anschauung der in ihm vertretenen Kreise zu beachten wären;
2. durch Abhaltung von Vorträgen, Versammlungen und Beratungen, sowie durch Herausgabe und Verbreitung von Druckschriften den Gedanken der Kriegerheimstätten in der Öffentlichkeit zu verbreiten und auf allgemeine Maßnahmen der Gesetzgebung und Verwaltung hinzuwirken, welche der Errichtung von Kriegerheimstätten förderlich sind;
3. die Schaffung von Kriegerheimstätten im einzelnen anzuregen, zu organisieren und zu fördern;
4. alle in Österreich auf diesem Gebiete bestehenden Aktionen zusammenzufassen;
5. als Beratungsstelle für organisatorische, wirtschaftliche, technische und juristische Fragen auf diesem Gebiete zu dienen und weitere Beratungsstellen anzuregen;
6. alle einschlägigen Materialien zu sammeln.

§ 3.

Der Sitz des Reichsverbandes ist Wien.

§ 4.

Die erforderlichen Geldmittel wird der Reichsverband durch Mitgliedsbeiträge und andere Zuwendungen aufbringen.

§ 5.

Ordentliche Mitglieder des Reichsverbandes können Körperschaften des öffentlichen Rechtes sowie andere juristische Personen werden, welche die Kriegerheimstättenbewegung aus gemeinnützigen Gründen fördern wollen.

Über die Aufnahme von Mitgliedern entscheidet der Vorstand.

Die ordentlichen Mitglieder sind für je einen Delegierten zur Entrichtung eines Jahresbeitrages von mindestens 20 Kronen oder eines einmaligen Beitrages von mindestens 400 Kronen verpflichtet; kein Mitglied kann mehr als 4 Delegierte entsenden.

Einzelpersonen können mit einem Jahresbeitrage von mindestens 10 Kronen oder einem einmaligen Beitrage von mindestens 200 Kronen sich als Förderer anschließen.

§ 6.

Der Reichsverband hält seine Tagungen nach Bedarf ab. Stimmberechtigt sind die Delegierten der ordentlichen Mitglieder. Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit gefaßt; Satzungsänderungen sowie der Beschluß auf Auflösung bedürfen einer $^2/_3$-Mehrheit der Anwesenden.

Die Delegierten werden von den Mitgliedern dem Vorstande schriftlich bekanntgegeben; die Delegation gilt bis zu deren Widerruf oder Erlöschen der Mitgliedschaft.

Auf Wunsch eines Fünftels der Delegierten oder über Beschluß des Vorstandes des Reichsverbandes muß binnen 4 Wochen eine außerordentliche Tagung anberaumt werden. Alle Tagungen sind durch schriftliche Verständigung der Delegierten mindestens 8 Tage vorher einzuberufen und ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Delegierten beschlußfähig; Vorsitzender ist der Präsident oder einer seiner Stellvertreter.

§ 7.

Der Tagung des Reichsverbandes ist die Beschlußfassung über folgende Gegenstände vorbehalten:

1. Bestimmung der Richtlinien der Bewegung;
2. Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes und der Jahresrechnung;
3. Wahl des Ausschusses, dreier Rechnungsprüfer und des aus drei Mitgliedern bestehenden Schiedsgerichtes, welches über Streitigkeiten aus dem Vereinsverhältnis entscheidet;
4. Satzungsänderungen;
5. Auflösung des Reichsverbandes.

§ 8.

Der Ausschuß des Reichsverbandes besteht aus 20 in der Tagung des Reichsverbandes gewählten Personen, sowie aus den Vertretern der Zweigstellen (§ 11) und kann sich durch Zuwahl von höchstens 20 weiteren Persönlichkeiten ergänzen. Jene Zentralbehörden, welche sich mit Angelegenheiten der Kriegerheimstätten befassen, können eingeladen werden, zu Ausschußsitzungen Vertreter zu entsenden.

Der Ausschuß entscheidet über Fragen von grundsätzlicher Bedeutung und über die Verwendung des Vermögens. Zur Behandlung besonderer Fragen kann er Fachabteilungen bilden und diesen die selbständige Erledigung übertragen.

§ 9.

Der Ausschuß des Reichsverbandes wählt aus seiner Mitte einen Vorstand. Dieser besteht aus einem Präsidenten und dessen Stellvertretern, zwei Schriftführern, einem Schatzmeister und deren Stellvertretern, sowie 6 bis 8 Beisitzern. Die Zahl der Funktionäre wird durch den Ausschuß bestimmt. Der Vorstand ist berechtigt, zu seinen Sitzungen mit beratender Stimme weitere Persönlichkeiten beizuziehen.

Der Vorstand entscheidet mit einfacher Stimmenmehrheit über alle laufenden Angelegenheiten dringlicher Natur.

§ 10.

Die Vertretung des Reichsverbandes nach außen erfolgt durch den Präsidenten, beziehungsweise bei dessen Verhinderung durch einen seiner Stellvertreter; Urkunden und rechtsverbindliche Erklärungen bedürfen überdies noch der Zeichnung durch ein weiteres Mitglied des Vorstandes.

§ 11.

In den einzelnen Verwaltungsgebieten können Zweigstellen des Reichsverbandes gegründet werden. In deren Namen muß sich die Einfügung der Zweigstellen in den Reichsverband ausdrücken. Innerhalb der vom Vorstande des Reichsverbandes zu genehmigenden Satzungen sind diese Zweigstellen selbständig. Sie entsenden in den Ausschuß des Reichsverbandes je einen Vertreter, soferne sie sich über ein ganzes Land erstrecken, zwei Vertreter.

§ 12.

Im Falle der Auflösung des Reichsverbandes geht das Vermögen auf den k. k. österreichischen Militär-Witwen- und Waisenhilfsfonds über.

Statut der Realkreditkommission.

(Dem k. k. Ministerium für öffentliche Arbeiten überreicht und von diesem an das k. k. Finanzministerium weitergeleitet.)

Art. 1.

Zur Erleichterung der Kreditbeschaffung für den Bau von Kleinwohnungen im allgemeinen im Sinne des Gesetzes vom 28. Dezember 1911, R. G. Bl. Nr. 242 und von gemeinnützigen Kleinwohnungsbauten im besonderen Sinne des gleichen Gesetzes wird eine Realkreditkommission errichtet.

Art. 2.

Die Aufgaben der Realkreditkommission sind die folgenden:

1. Beratung jener Maßnahmen, die geeignet sind, die Kreditbeschaffung für den Kleinwohnungsbau zu erleichtern und die Mittel

des Hypothekenmarktes für diesen Zweck heranzuziehen; Erstattung von Gutachten zu diesen Fragen über Anregung der Regierung wie aus eigener Initiative.

2. Anbahnung von Organisationen der Institute des österreichischen Realkredits zur Erleichterung der Kreditbeschaffung.

3. Versorgung der gemeinnützigen Bautätigkeit mit den für ihre Zwecke erforderlichen Darlehen (Baukredit und Hypotheken) aus den verfügbaren Kreditquellen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

Art. 3.

Die Realkreditkommission besteht aus Vertretern der Regierung und aus vom k. k. Ministerium für öffentliche Arbeiten ernannten Mitgliedern. Bei Ernennung der letzteren kommen in Betracht Persönlichkeiten aus den Kreisen der österreichischen Institute des Realkredits (Sparkassen, Vorschußkassen, Banken, Pfandbriefanstalten, Anstalten der Sozialversicherung sowie der Privatversicherung usw.) sowie der Verbände dieser Kreditinstitute; ferner Persönlichkeiten aus den Kreisen der an der Frage des Hypothekarkredites für den Kleinwohnungsbau interessierten öffentlich-rechtlichen und privaten Körperschaften (Landesausschüsse, Stadtgemeinden und deren Verbände, gemeinnützige Bauvereinigungen und deren Verbände, Vereine für Wohnungsreform usw.).

Art. 4.

Der Präsident und zwei Stellvertreter werden vom k. k. Ministerium für öffentliche Arbeiten ernannt.

Die Geschäftsordnung wird von der Realkreditkommission mit Stimmenmehrheit der bei der Beratung und Beschlußfassung anwesenden Mitglieder festgesetzt.

Art. 5.

Die Funktion der Mitglieder der Realkreditkommission ist ein Ehrenamt, mit welchem außer dem Bezuge von Anwesenheitsgeldern und der Reisekostenentschädigung eine Entlohnung nicht verbunden ist.

Die aus der Wirksamkeit der Kommission entspringenden Kosten werden aus einer vom k. k. Ministerium für öffentliche Arbeiten gewährten Subvention getragen.

Art. 6.

Bei der unter Art. 2, Punkt 3, genannten Aufgabe bedient sich die Kommission der Mithilfe der in Österreich bestehenden Verbände der Baugenossenschaften und Vereine für Wohnungsreform und wird deren Vertreter erforderlichenfalls ihren Sitzungen zuziehen; sie kann auch eine Geschäftsstelle zu Vermittlung der Darlehen an die gemeinnützigen Bauvereinigungen einrichten.

Art. 7.

Über ihre Tätigkeit hat die Realkreditkommission alljährlich einen Bericht an das k. k. Ministerium für öffentliche Arbeiten zu richten.

